

MEMORIA VINCULANTE

TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1. PRESENTACION.

1.1. Presentación del documento

El presente documento contiene la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de Cuéllar, Provincia de Segovia, cuya redacción ha sido promovida por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 112 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Urbanísticas Municipales.

1.2. Encargo y equipo redactor

El trabajo ha sido dirigido por D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

D^a. M^a Ángeles Díaz Roldán, Arquitecto

D^a Leticia Romera Santaengracia, Arquitecto

D. Paulo Paiva Fonseca, Arquitecto

D. Miguel Villanueva Gómez, Arquitecto

D. Ignacio Martínez Coloma, Arquitecto Técnico

D^a. Cristina Rincón Alonso. Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Urbanístico.

D. Ignacio Molina de la Torre, Doctor en Geografía.

D. Alberto Requejo Brita- Paja, Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Agrícola.

Topoinca, S.L., Ingenieros Técnicos en Topografía y Geodesia.

D. Evaristo Soto Cela. Ingeniero Técnico Industrial

Strato, Gabinete de Estudios sobre el Patrimonio Histórico y Arqueológico, S.L.

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Marco legal

La Constitución Española de 1978 realizó una organización territorial del Estado a la que dotó de contenidos mediante el reparto de competencias entre el Estado central y las Comunidades Autónomas, reconociendo, además, autonomía a las Entidades Locales en sus propias competencias.

En este reparto competencial lo relativo al derecho de propiedad, Procedimiento Administrativo, responsabilidad de las Administraciones Públicas y otros aspectos, quedó como competencia básica ó exclusiva del Estado; la Ordenación del Territorio y el Urbanismo como competencia Autonómica.

El Poder Legislativo de la Nación promulgó la Ley 8/1990 (Texto Refundido 1/1992) de Régimen del Suelo y Valoraciones, a la que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuellar se adaptó mediante la Revisión aprobada en 1.996 y publicada en octubre del mismo año. En marzo de 1997 el Tribunal Constitucional – a través de la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 61/97 - declaró que el Estado había invadido competencias Autonómicas, puesto que en dicha Ley había regulado aspectos urbanísticos. Por ello el Estado promulgó en 1998 una nueva Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98) restringida a sus competencias, dejando para las Comunidades Autónomas el legislar sobre los aspectos urbanísticos. Esto hicieron las Cortes de Castilla y León, la cual determinaba para los municipios de menos de 20.000 habitantes la obligación de adaptarse a esta Ley cuando se procediera a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

Además la Comunidad Autónoma de Castilla y León promulgó también su propia Ley de Ordenación del Territorio (Ley 10/98) y ha aprobado el Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004, de 29 de enero publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2.004).

Sin embargo en el año 2007 se promulga la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (BOE num.128, de 29 de mayo de 2007), concebida a partir del deslinde competencial establecido y, por lo tanto, respetando en materia de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda y patrimonios públicos de suelo las competencias exclusivas atribuídas a las Comunidades Autónomas. En su Disposición Final segunda delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Dicha tarea refundidora culminó en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (BOE num.154 de 26 de junio de 2008), derogando en el mismo la anterior ley estatal.

A resultas de la nueva normativa estatal en materia de suelo, se procede a la adaptación de la legislación urbanística de Castilla y León a través de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL nº181 de 18 de septiembre) que modifica la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; como consecuencia de ello muchos preceptos del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se había aprobado el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León resultaban incompatibles con el nuevo marco legal, procediéndose así a la elaboración de un nuevo Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el mismo y se procede al mandato de desarrollo reglamentario de los cambios normativos operados por la Ley 4/2008.

La Disposición Transitoria Primera del nuevo RUCyL establece que los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en dicho Decreto cuando procedan a la elaboración ó revisión de su propio instrumento de planeamiento general.

2.2. Antecedentes en relación a las Normas Subsidiarias que se pretenden derogar.

2.2.1. El régimen urbanístico de aplicación en Cuéllar era el derivado de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia con fecha de 12 de Agosto de 1.996, y que entró en vigor tras la publicación del acuerdo en el BOCyL nº 191 de 2-10-96 y en el BOP nº 122 de 9-10-96 (rectificación de errores BOP nº127 de 21-10-96).

Desde entonces, el proceso de variación del planeamiento general fue extremadamente dinámico, habiéndose redactado los expedientes genéricos de Modificación que a continuación se explicitan:

2.2.2. Modificación I-96, surgida al amparo tanto de los cambios legislativos producidos como de la conveniencia de ajustar - en diferentes sentidos - el documento revisado. Las veinte modificaciones puntuales que se incluyeron se citan a continuación:

- Modificación nº1.- Plan Parcial Valdihuertos Norte
- Modificación nº2.- Plan Parcial Valdihuertos Sur
- Modificación nº3.- Plan Parcial Fuente de Valdihuertos

- Modificación nº4.- Plan Parcial Sector Malriega
- Modificación nº5.- UE 28
- Modificación nº6.- UE 30
- Modificación nº7.- Plan Parcial Camino de Escarabajosa
- Modificación nº8.- UE 31 y 31ª
- Modificación nº9.- UE 45
- Modificación nº10.- Modificación en el cálculo de los aprovechamientos tipo en las áreas de reparto de suelo apto para urbanizar.
- Modificación nº11.- Ordenanzas ES, EG Y ZD
- Modificación nº12.- Artículo 02.31 de la Normativa
- Modificación nº13.- Artículos 09.22 (R1), 09.36 (R2), 09.49 (R3) Y 09.62 (R4) de la Normativa.
- Modificación nº14.- Artículo 09.30 (R2) de la Normativa.
- Modificación nº15.- Artículo 08.13 de la Normativa
- Modificación nº16.- Condiciones de sótanos, semisótanos y planta baja en Ordenanzas R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.
- Modificación nº17.- Condiciones de vuelos y retranqueos en las Ordenanzas R5, R6 y R7
- Modificación nº18.- Artículos 9.109 y 9.115 de la Ordenanza IG
- Modificación nº19.- Condiciones de ascensores
- Modificación nº20.- Artículo 03.2 de la Normativa

En sesión de fecha de 6 de mayo de 1.997, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente - en relación al expediente I-96 - las modificaciones puntuales números 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19 y 20. (BOCYL nº116 de 19.06.97 y BOP nº77 de 27.06.97).

En sesión de fecha de 20 de junio de 1.997, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente - en relación al expediente I-96 - las modificaciones puntuales números 3, 7 y 14(BOCyL nº4 de 8.01.98 y BOP de 28.11.97)

En sesión de fecha de 22 de septiembre de 1.997 la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente - en relación al expediente I-96 - las modificaciones puntuales números 1,2 y 5, las dos primeras condicionadas (BOCYL nº4 de 8.01.98 para la 1 y 2 y nº204 de 23.10.97 para la 5 y BOP de 28.11.97 para todas).

2.2.3. Modificación I-97. Las 13 modificaciones puntuales que se incluyeron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente- por su alcance principal:

- Modificación nº 1.- Artículo 09.115.7 de la Ordenanza Industrial General.
- Modificación nº 2.- Artículo 06.7 Condiciones de Uso en el Suelo No Urbanizable.
- Modificación nº 3.- Artículos 09.30 y 09.31 de la Ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en hilera.
- Modificación nº 4.- Artículo 02.47.2.
- Modificación nº 5.- Artículos 09.77, 09.88 y 09.99 de las Ordenanzas R5, R6 y R7.
- Modificación nº 6.- Artículos 09.51, 09.64, 09.76, 09.87 y 09.98 de las ordenanzas R3, R4, R5, R6 y R7.
- Modificación nº 7.- Anulación del vial interior de la unidad de ejecución nº 98.
- Modificación nº 8.- Artículo 02.20.1.
- Modificación nº 9.- Artículo 09.31.5 de la ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en hilera (Condición Especial).
- Modificación nº 10.- Artículo 08.11.2 del uso básico de vivienda.
- Modificación nº 11.- Artículo 08.28.3 del uso básico de comercio.
- Modificación nº 12.- Artículo 04.2.2.A de la Normativa.
- Modificación nº 13.- Artículos 08.61 y 08.71 de los usos básicos de comercio, oficina, hospedaje, hostelería y espectáculos y reunión.

En sesión de fecha 3 de abril de 1.998, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente -en relación al expediente I-97- las modificaciones puntuales números 1,4,5,6,7,8,10,11,12 y 13 (BOCYL nº 86 de 11.05.98 y BOP de 3.07.98).

En sesión de fecha 12 de mayo de 1.998, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente -en relación al expediente I-97- la modificación puntual nº 3 (BOCYL nº 107 de 9.06.98 y BOP de 3.07.98).

En sesión de fecha 16 de junio de 1.998, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente -en relación al expediente I-97- la modificación puntual nº 9 (BOCYL 2.07.98 y BOP de 3.07.98).

En sesión de fecha de 31 de julio de 1.998, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente -en relación al expediente I-97- la modificación puntual nº 2.(BOCYL 12.08.98 y BOP de 24.08.98).

2.2.4. Modificación I-98. Las 11 modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente - por su alcance principal:

- Modificación nº 1.- Recalificación de la parcela 06364-02 de Equipamiento General a Residencial Unifamiliar en hilera (R2)

- Modificación nº 2.- Clasificación de la parcela nº 2 del polígono 102 como suelo urbano adscrito a la Ordenanza (ZV) Zonas Verdes.
- Modificación nº 3.- Nuevos parámetros de ordenación del P.P Sector Camino de la Miel.
- Modificación nº 4.- Artículos 09.70,09.81 y 09.92 de las Ordenanzas R5, R6 y R7.
- Modificación nº 5.- Artículo 07.32.
- Modificación nº 6.- Artículo 06.7., apartado G
- Modificación nº 7.- Artículo 09.142. Refundición de las Áreas de Planeamiento Específico 5 y 6.
- Modificación nº 8.- Condición Especial en la UE nº158.
- Modificación nº 9.- Corrección del cuadro del artículo 08.92.
- Modificación nº 10.- Autorización de las condiciones generales del bajo cubierta al área del PEPS. Francisco no incluida en el Conjunto Histórico.
- Modificación nº 11.- Cambio en la ordenanza de aplicación en la parcela municipal del Plan Parcial Piedras Granjales.

En sesión de fecha 11 de Diciembre de 1.998, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprueba, las 11 modificaciones puntuales del expediente I-98 (BOCyL nº 68 de 13.04.99 y BOP nº 73 de 18.06.99)

2.2.5. Modificación I-2000. Las tres modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente- por su alcance principal:

- Modificación nº1- Cambio de determinados parámetros de ordenación de la parcela actualmente adscrita a Centro Docente del Plan Parcial Piedras Granjales.
- Modificación nº2- Eliminación del parámetro longitud máxima de la edificación en la Ordenanza Industrial General (Artículos 09.116.3 y 09.117.9).
- Modificación nº3- Recalificación de parte de la parcela 06364-03 de Equipamiento General (EG) a Residencial Unifamiliar Aislada (R1).

Con fecha 28 de julio de 2000, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, aprueba definitivamente las tres modificaciones puntuales del expediente I-2000 (BOCyL nº 172 de 5 de septiembre de 2000 y BOP nº 126 de 20 de octubre de 2000).

2.2.6. Modificación I-2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Las tres modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente- por su alcance principal:

- Modificación nº1.- Reclasificación de las parcelas 14, 15 y 16 del polígono 116 y de las parcelas 220 y 221 del polígono 115 como suelo urbano adscrito a la Ordenanza EG. Equipamiento General.
- Modificación nº2.- Redefinición de las alineaciones del noroeste de la plaza de la Fuente de Arroyo de Cuéllar.
- Modificación nº3.- Recalificación del entorno de las parcelas de referencia catastral 54714-01 y 02 situadas en Arroyo de Cuéllar.

Con fecha 14 de septiembre de 2001 la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente las tres modificaciones puntuales del expediente I-2001 (BOCYL nº218 de 9 de noviembre de 2001 y BOP nº142 de 26 de noviembre de 2001).

2.2.7. Modificación II-2001. Las siete modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente- por su alcance principal.

- Modificación nº 1.- Retirada de la calificación de protegido del suelo rústico situado al Oeste de la Unidad de Ejecución El Pelayo (Polígono Industrial de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar).
- Modificación nº2.- Delimitación del área de la escombrera municipal a los efectos del artículo 125.1.e) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Modificación nº3.- Determinación de los parámetros de edificación especiales en la Ordenanza R2 de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano de Arroyo de Cuéllar.
- Modificación nº4.- Nuevas condiciones en la Unidad de Ejecución nº3 del PEPRIMUC y modificación de las condiciones de protección de la Iglesia de Santa Isabel (número 16 b del catálogo de edificios con protección estructural).
- Modificación nº5.- Nueva delimitación y anulación de la ordenación detallada del AOS8 del PEPRIMUC (PERI de Santa María de la Cuesta)
- Modificación nº6.- Anulación de la obligación de albergar plazas de aparcamiento en solares con especial dificultad (Artículo 08.98 de la normativa).
- Modificación nº7.- Asunción por las Normas Subsidiarias de la metodología de cálculo de la altura máxima de fachada propuesta en el PEPRIMUC (Artículo 07.25 de la normativa).

Con fecha 29 de octubre 2001 la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente las modificaciones puntuales números 2, 3, 4 y 6 del expediente de II-2001 (BOCyL nº246 de 20 de diciembre de 2001 y BOP nº 27 de 4 de marzo de 2002). En cuanto a la modificación puntual nº1 fue suspendida su tramitación por el Ayuntamiento de Cuéllar, mientras que para la número 5 se resolvió su caducidad por la Administración Regional.

2.2.8. Modificación III-2001. La modificación puntual propuesta tenía como alcance principal el cambio de determinados parámetros de ordenación de la ordenanza de aplicación en la segunda fase del Área de Planeamiento Específico nº3 (AE3) de las vigentes Normas Subsidiarias, esto es, el Plan Parcial Sector RV-1b Las Lomas.

Con fecha 21 de marzo de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprueba definitivamente la modificación puntual de referencia (BOCyL nº 85 de 7 de marzo de 2002 y BOP nº 69 de 10 de junio de 2002).

2.2.9. Modificación IV-2001. Las ocho modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas -sintéticamente- por su alcance principal:

- Modificación nº1. Exclusión de parte de la parcela de referencia catastral número 98490-10 del ámbito de la Unidad de Ejecución nº3 de las Normas Subsidiarias de Cuéllar.
- Modificación nº2. Incorporación de un nuevo apartado al artículo 3.4.4.1.6. Alineaciones del PERI Camino de Santa Clara (AE4).
- Modificación nº3. Exclusión de la parcela de referencia catastral número 00486-12 del ámbito de la Unidad de Ejecución nº21 de las Normas Subsidiarias de Cuéllar.
- Modificación nº4. Inclusión de las parcelas de referencia catastral números 97443-04, 03 y 02 (pertenecientes al ámbito del sector de suelo urbanizable residencial Camino Hondo) en el sector del Cordel de Aldeonsancho.
- Modificación nº 5. Ampliación del ámbito del sector Carretera de Cantalejo de las Normas Subsidiarias de Cuéllar.
- Modificación nº6.- Ampliación del ámbito del sector de suelo urbanizable industrial la Serna de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar.
- Modificación nº7. Redelimitación del sector de suelo urbanizable residencial Camino de la Miel para la vinculación de la parcela 2 del polígono 102.

Modificación nº 8.- Inclusión de parte de la parcela de referencia catastral número 91512-08 a la unidad de ejecución nº10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar.

Con fecha 23 de mayo de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente las 8 modificaciones puntuales del Expediente IV-2001 (BOCYL Nº 122 de 26 de junio de 2002 y BOP Nº125 de 18 de octubre de 2002).

2.2.10. Modificación I-2003. Las dos modificaciones puntuales que se propusieron se citan a continuación, identificándolas sintéticamente por su alcance principal:

Modificación nº1. Recalificación del entorno de la parcela de referencia catastral 53676-01 situada en la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar.

Modificación nº2. Delimitación de la unidad de actuación de la carretera de Chañe en Arroyo de Cuéllar.

Con fecha 28 de junio de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente las dos modificaciones puntuales del Expediente I-2003 (BOCYL Nº 179 de 15-09-04 y BOP Nº110 de 13-09-04).

2.2.11. Modificación II-2003. La modificación puntual propuesta tenía por objeto la supresión de la unidad de ejecución nº73, por entender que reunía todas las condiciones para ser considerada integrante del suelo urbano consolidado.

Con fecha 20 de junio de 2004, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la modificación puntual de referencia (BOCYL Nº 179 de 15-09-04 y BOP Nº125 de 18-10-04).

2.2.12. Modificación I-2004. La modificación puntual propuesta tenía por objeto la nueva ordenación detallada de la unidad de ejecución nº 57. No llegó a alcanzar la aprobación inicial.

2.2.13. Modificación I-2006. La modificación puntual que se propuso tenía por objeto posibilitar la implantación de un depósito regulador de la estación de tratamiento de agua potable en la parcela 5009 del polígono 21 del Catastro de Rústica de Cuéllar, actualmente vinculada inexcusablemente al uso de escombrera municipal.

Con fecha 5 de julio de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la modificación puntual de referencia (BOCYL nº182 de 20-09-06 y BOP nº 140 de 22-11-06)

2.2.14. Modificación II-2006. Esta modificación puntual tenía por objeto posibilitar la implantación del uso básico de garaje- aparcamiento de carácter privativo en el subsuelo de los espacios públicos –espacios libres y viales- tanto de la unidad de ejecución de El Soto -dentro del Plan Especial de Protección de San Francisco- como de la unidad de actuación del Ámbito de Ordenación Singular nº 6 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar.

Con fecha 6 de noviembre de 2006 la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la modificación puntual de referencia (BOCYL nº19 de 26-01-07 y BOP nº 43 de 09-04-07).

2.2.15. Modificación III-2006. La modificación puntual de referencia tenía por objeto variar la calificación de la parcela resultante UE9-5 de la ordenanza Industrial General (IG) a Equipamiento General (EG), al objeto de posibilitar la implantación de un edificio para servicios funerarios de tanatorio y velatorio.

Con fecha 5 de julio de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente la modificación puntual de referencia (BOCYL nº182 de 20-09-06 y BOP nº 140 de 22-11-06)

2.2.16. Modificación IV-2006. La modificación puntual propuesta tenía como objetivo la redelimitación del Sector de Suelo Urbanizable de carácter residencial denominado “El Santillo” para su ampliación conforme a las necesidades detectadas.

Dicha Modificación no llegó a alcanzar la aprobación inicial.

2.2.17. Modificación V-2006. La modificación puntual propuesta tenía como objetivo la reclasificación de la superficie de 26 ha de suelo rústico con protección en suelo urbanizable delimitado. Se pretendía la delimitación de un sector de suelo urbanizable adscrito al uso predominante industrial que posibilitara la ampliación del area industrial consolidada.

Dicha Modificación no llegó a alcanzar la aprobación inicial.

2.2.18. Asimismo, se debe hacer constar la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la villa de Cuellar (en adelante PEPRIMUC), realizada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en fecha 27 de julio de 1999(BOCyL nº 192 de 4 de octubre de 1999 y BOP nº 137 de 15 de noviembre de 1999) . La envergadura del ámbito –cercana a las 60 hectáreas- y la trascendencia de la ordenación detallada propuesta, convierte al PEPRIMUC en un documento de absoluta trascendencia para la villa.

2.3. Conveniencia y oportunidad

2.3.1. Los cambios producidos en la normativa estatal de suelo, explicitados en el apartado 2.1. Marco legal de las presentes N.U.M., y su repercusión en la ley y reglamento urbanístico autonómico, han hecho necesaria la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al régimen urbanístico actualmente vigente. Así pues, se lleva a cabo lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señalando en su apartado 1 que los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en dicho Decreto cuando procedan a la elaboración ó revisión de su propio instrumento de planeamiento general.

2.3.2. Aunque el Ayuntamiento había elegido la figura del Plan General de Ordenación Urbana como el instrumento de planeamiento general idóneo para Cuellar, - habiéndose producido la convocatoria del concurso público y su posterior adjudicación a un equipo multidisciplinar dirigido por D.Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto, mediante Decreto de Alcaldía nº 164/2005 de 25 de febrero de 2.006 - motivos de diversa índole impidieron que el documento pudiera prosperar. De esta forma, conscientes de que los trabajos del Plan General no podrán ser iniciados con antelación a las elecciones municipales de mayo de 2007 y que éstos tendrían una duración de dos años, la Corporación entendió como obligada la adaptación de las vigentes Normas Subsidiarias a la legislación regional a través de un documento que incorporase la solución de los problemas detectados más urgentes y que pudieran otorgar la tranquilidad deseada para acometer la redacción del Plan General sin una urgencia desmesurada.

Así, el Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria de fecha 2 de enero de 2.007, acordó manifestar la voluntad de adaptar las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales a la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Castilla y León y su Reglamento, para lo cual se creó un Grupo de Trabajo constituido por un miembro de cada Grupo Político y el Arquitecto Asesor Municipal cuyas conclusiones pasarían a la Comisión Informativa de Urbanismo.

2.3.3. Es así, pues, como se apuesta por el presente trabajo, concebido como un documento de transición hacia el necesario Plan General de Ordenación Urbana de Cuéllar. Nace con un carácter instrumental, con un altísimo grado de mecanicidad en lo relativo a su adaptación a las determinaciones de la legislación regional en materia de urbanismo, sin poner en duda el modelo territorial que traslucía la Revisión de 1.996 y sin adoptar - por iniciativa propia - decisiones que puedan comprometer la ordenación futura.

2.4. Objeto

El alcance del documento que nos ocupa es el siguiente:

2.4.1. Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuellar a la legislación estatal y regional en materia de Urbanismo a través de la figura de la revisión tal y como posibilita la Disposición Transitoria Primera del RUCyL.

La adaptación se acomete desde una perspectiva instrumental, teniendo un estricto alcance tanto formal, conceptual y terminológico como material, en el sentido de incorporar los principios mínimos que requiere la LUCyL.

El documento que se presenta es, pues, reflejo de una ordenación general de mínimos, fruto de la coyuntura municipal extremadamente singular.

2.4.2. Mantenimiento en el mayor grado posible del modelo de ordenación general que postulaban las Normas Subsidiarias. Así, desvinculada como está Cuéllar de las tensiones y de los desórdenes derivados de la presión inmobiliaria superlativa, se adopta el criterio de sostener el suelo urbanizable, al margen de ligeras variaciones a las que posteriormente nos referiremos.

En cuanto al suelo urbano, al consolidado se incorporan todas las bolsas de suelo cuya gestión se encuentra culminada y todas las antiguas unidades de ejecución uniparcelarias que pasan a integrar las actuaciones aisladas reguladas por los artículos 69 y 70 de la LUCyL.

El suelo urbano no consolidado lo forman los ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión que no han sido acometidos.

Para concluir con el sintético recorrido por la clasificación hay que referirse al suelo rústico, cuya categorización protagoniza el cambio de mayor trascendencia.

Por último, y en relación a la Normativa, es obligado hacer constar que los títulos de mayor carga pragmática, como son el VII. Condiciones Generales de la Edificabilidad y de la Edificación, VIII. Condiciones Generales de los Usos y IX. Ordenanzas, son herederos de los homónimos de las Normas Subsidiarias, habiéndose variado tan sólo cuestiones de detalle.

2.4.3. Incorporación, al modelo de ordenación general, de las numerosas modificaciones puntuales aprobadas en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias por su compatibilidad manifiesta. En este sentido, estas Normas responden, también, al carácter de documento refundido que señala el artículo 178.1 del RUCyL.

2.4.4. Integración de las nuevas modificaciones en las que el equipo redactor llevaba trabajando desde tiempo atrás y que iban a ser objeto de un expediente genérico de Modificación de las Normas Subsidiarias. Así mismo, se incluyen las sugerencias de los interesados y de la Oficina Técnica Municipal de Obras y Urbanismo que han sido consideradas razonables por la Corporación y los Convenios Urbanísticos suscritos con la finalidad de modificar el planeamiento vigente, tal y como estipula el artículo 94 de la LUCyL.

2.4.5. Utilización de una base cartográfica nueva, derivada de un vuelo fotogramétrico, a escala de 1:115.000, del núcleo principal que cubre una superficie aproximada de 1:000 ha basándose en la Red Topográfica Municipal con restitución fotogramétrica parcial a escala 1:1.000.

Asimismo, se incorporan al término municipal la totalidad los terrenos pertenecientes al MUP nº48 "Común de las Pegueras", tomando como base cartográfica la documentación que se deriva de los datos oficiales del Instituto Geográfico Nacional.

2.4.6. Adaptación, en lo posible, a la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), donde se concretan y unifican los criterios para la redacción del planeamiento.

2.5. Contenido

2.5.1 Documentación de las Normas Urbanísticas

El contenido de las Normas se recoge en los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y se ajusta, en lo posible, a lo dispuesto a este respecto en la ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

En esquema, la documentación y contenidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales son las siguientes:

Documentación Informativa

TOMO I.- DI-MI: MEMORIA INFORMATIVA

La Memoria Informativa analiza el territorio, la población y las actividades, refiriéndose a los siguientes aspectos:

1. Encuadre regional: localización, extensión, límites geográficos, núcleos de población, y datos geográficos generales. Instrumentos de ordenación del territorio en su ámbito de aplicación.
2. Análisis histórico: orígenes, evolución histórica y desarrollo.
3. Análisis urbanístico: Instrumentos urbanísticos vigentes.
4. Análisis socioeconómico: Población: Estructura y evolución demográfica, composición, edad, distribución en el territorio, etc. Estructura económica: Descripción de las actividades, indicadores económicos, previsiones de desarrollo, renta, etc.
5. Medio físico: parámetros físicos, topografía, hidrografía, climatología, vegetación, paisaje, unidades morfoestructurales, naturales o ambientales, fauna, etc.; aptitudes y limitaciones de cada porción del territorio, así como su riqueza medioambiental, al objeto de calibrar el posible impacto por cambio de usos y establecer las medidas de protección en cada caso, de acuerdo con sus condiciones de fragilidad y su calidad.
6. Medio urbano: Estructura de la propiedad del suelo con especial referencia a las propiedades del Ayuntamiento y otras Administraciones. Formas tradicionales de ocupación del territorio, dinámica urbana, procesos y tendencias. Estructura urbana. Formación de los núcleos y desarrollo. Usos del suelo: Residenciales, industriales, agropecuarios, etc. Usos predominantes. Incidencia de los usos actuales, etc. Edificación: Estado actual, usos, edificación en núcleos diseminados y agrupados, tipología, en particular en cuanto a alturas, volumen, color, composición, materiales exteriores, etc. Valores estéticos y artísticos de las edificaciones y de los

conjuntos formados por cada núcleo. Patrimonio histórico, cultural y arqueológico. Dotaciones urbanísticas: Vías públicas: red viaria urbana e interurbana, estructura, estado, pavimentación, materiales, etc.; Servicios urbanos: abastecimiento de agua (con especial incidencia sobre la disponibilidad actual de agua, tanto en lo referente a su cantidad como a su calidad, problemas de abastecimiento, etc.), saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, recogida y tratamiento de residuos, etc.; Espacios libres públicos: parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo, etc.; Equipamientos: sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales, etc.; estado actual y necesidades.

7. Conclusiones globales de la información urbanística: Análisis y diagnóstico sectorial y global.

TOMOS II, III, IV, V Y VI.- DI-PI: PLANOS DE INFORMACIÓN

Los planos de información reflejan el estado actual del territorio en cuanto a sus características naturales y usos del suelo, sobre la base topográfica obtenida a partir del levantamiento topográfico, el plano catastral del término municipal y planos catastrales urbanos, el plano base de la Junta de Castilla y León y los trabajos e informaciones obtenidas durante el desarrollo de la redacción del documento.

Los Planos de Información son los siguientes:

Planos de Estructura Territorial		TOMO II
Planos de Usos Del Suelo		
Identificación	Concepto	Escala
PI - 1	Plano de Estructura Territorial	1:25000
PI - 2.1	Plano de Usos del Suelo	1:25000
PI - 2.2.1	Plano de Usos Del Suelo	1:4000
PI - 2.2.2	Plano de Usos Del Suelo	1:4000
PI - 2.2.3	Plano de Usos Del Suelo	1:4000
PI - 2.2.4	Plano de Usos Del Suelo	1:4000
Planos de Planeamiento Anteriormente Vigente I		TOMO III
PI- 3.0	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente. Término Municipal	1:25000
PI - 3.01	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente .	1:1000
PI - 3.02	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.03	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.04	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.05	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.06	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.07	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000

PI - 3.08	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.09	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.10	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.11	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.12	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.13	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.14	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.15	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.16	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000
PI - 3.17	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente	1:1000

Planos de Planeamiento Anteriormente Vigente II TOMO IV

PI - 3.18	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Fuentes de Cuéllar	1:1000
PI - 3.19	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Torregutiérrez	1:1000
PI - 3.20	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Lovingos	1:1000
PI - 3.21	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Escarabajosa	1:1000
PI - 3.22	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Dehesa de Cuéllar	1:1000
PI - 3.23	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Arroyo de Cuéllar	1:1000
PI - 3.24	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Dehesa Mayor	1:1000
PI - 3.25	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Campo de Cuéllar	1:1000
PI - 3.26	Plano de Planeamiento Anteriormente Vigente . Chatún	1:1000

Planos de Servicios Urbanos I TOMO V

PI - 4.1.1	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.1.2	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.1.3	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.1.4	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Fuentes de Cuéllar	1:1000
PI - 4.1.5	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Torregutiérrez	1:1000
PI - 4.1.6	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Lovingos	1:1000
PI - 4.1.7	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Escarabajosa	1:1000
PI - 4.1.8	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Dehesa de Cuéllar	1:1000
PI - 4.1.9	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Arroyo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.1.10	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Dehesa Mayor	1:1000
PI - 4.1.11	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Campo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.1.12	Planos de Servicios Urbanos : Abastecimiento . Chatún	1:1000
PI - 4.2.1	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.2.2	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Cuéllar	1:2000

PI - 4.2.3	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.2.4	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Cuéllar	1:2000
PI - 4.2.5	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Cuéllar	1:2000
Plano de Servicios Urbanos II		TOMO VI
PI - 4.2.6	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Fuentes de Cuéllar	1:1000
PI - 4.2.7	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Torregutiérrez	1:1000
PI - 4.2.8	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Lovingos	1:1000
PI - 4.2.9	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Escarabajosa	1:1000
PI - 4.2.10	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Dehesa de Cuéllar	1:1000
PI - 4.2.11	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Arroyo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.2.12	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Dehesa Mayor	1:1000
PI - 4.2.13	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Campo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.2.14	Planos de Servicios Urbanos : Saneamiento . Chatún	1:1000
Identificación	Concepto	Escala
PI - 4.3.1	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Cuéllar	1:2000
PI - 4.3.2	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Cuéllar	1:2000
PI - 4.3.3	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Cuéllar	1:2000
PI - 4.3.4	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Arroyo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.3.5	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Campo de Cuéllar	1:2000
PI - 4.3.6	Planos de Servicios Urbanos : Alumbrado Público . Chatún	1:1000
PI - 4.4.1	Planos de Servicios Urbanos : Red de Gas . Cuéllar	1:2000
PI - 4.4.2	Planos de Servicios Urbanos : Red de Gas . Cuéllar	1:2000
PI - 4.4.3	Planos de Servicios Urbanos : Red de Gas . Cuéllar	1:2000

Documentación Normativa

TOMO VII.- DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

La Memoria Vinculante contiene en esencia los siguientes puntos:

1. Criterios y objetivos generales: Justificación de la conveniencia y oportunidad de la elaboración del planeamiento general, la definición de los fines y objetivos generales y específicos de su promulgación y de todas y cada una de sus determinaciones, y la justificación de la adecuación de las Normas Urbanísticas Municipales a la normativa urbanística en vigor, a la normativa sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Determinaciones de ordenación general: Clasificación del suelo, Dotaciones urbanísticas públicas, y Catalogación.

TOMOS VIII, IX Y X.- DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística se adapta a la estructura de la anteriormente vigente, conteniendo en esquema, la siguiente información:

TOMO VIII: Texto Normativo. Recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.

TOMO IX: Fichas particulares. Organización individualizada en fichas, que sintetizan las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, así como las de ordenación detallada que excepcionalmente reflejen.

TOMO X: Convenios Urbanísticos. Se recogen en este volumen los convenios urbanísticos ya suscritos o por suscribir entre el Ayuntamiento y determinados particulares o entidades al amparo del artículo 94 de la LUCyL.

TOMOS XI, XII, XIII.- DN-PO: PLANOS DE ORDENACIÓN

Los Planos de Ordenación recogen las determinaciones propuestas sobre las bases topográficas indicadas anteriormente, a escala 1:25.000 y 1:10.000 para la totalidad del término y 1:2.000 y 1:1.000 para el Suelo Urbano y Urbanizable, incluyendo las determinaciones alimétricas suficientes para definir, en suelo urbano consolidado y en su caso, en suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenados, las rasantes de las vías públicas.

Los Planos de Ordenación son los siguientes:

Planos de Clasificación del Suelo		TOMO XI
Identificación	Concepto	Escala
PO- 1.0	Plano de Clasificación del Suelo	1: 25000
PO - 1.1	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.2	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.3	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.4	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.5	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.6	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.7	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000
PO - 1.8	Plano de Clasificación del Suelo	1:10000

Planos de Ordenación y Gestión I		TOMO XII
Identificación	Concepto	Escala
PO - 2.0a	Plano de Ordenación y Gestión	1:2000
PO - 2.0b	Plano de Ordenación y Gestión	1:2000
PO - 2.0c	Plano de Ordenación y Gestión	1:2000
PO- 2.1	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.2	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.3	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.4	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.5	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.6	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.7	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.8	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.9	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.10	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.11	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.12	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.13	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.14	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.15	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.16	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000

PO- 2.17	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.18	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000
PO- 2.19	Plano de Ordenación y Gestión	1:1000

Planos de Ordenación y Gestión II

TOMO XIII

PO - 2.20	Plano de Ordenación y Gestión . Fuentes de Cuéllar	1:1000
PO - 2.21	Plano de Ordenación y Gestión . Torregutiérrez	1:1000
PO - 2.22	Plano de Ordenación y Gestión . Lovingos	1:1000
PO - 2.23	Plano de Ordenación y Gestión . Escarabajosa	1:1000
PO - 2.24	Plano de Ordenación y Gestión . Dehesa de Cuéllar	1:1000
PO - 2.25	Plano de Ordenación y Gestión . Arroyo de Cuéllar	1:1000
PO - 2.26	Plano de Ordenación y Gestión . Dehesa Mayor	1:1000
PO - 2.27	Plano de Ordenación y Gestión . Campo de Cuéllar	1:1000
PO - 2.28	Plano de Ordenación y Gestión . Chatún	1:1000

TOMO XIV.- DN-CT: CATÁLOGO

El Catálogo de elementos protegidos incluye la relación, en forma de ficha individualizada, de construcciones que por sus valores naturales o culturales, sean merecedores de protección y deban ser objeto de conservación, recuperación o mejora, cualquiera que sea la clase de suelo en la que se sitúen, con especial atención a la arquitectura tradicional, indicando el grado de protección aplicable para cada elemento incluido.

En este sentido, se debe indicar que el Catálogo propuesto en el presente documento tiene carácter complementario al ya existente en el PEPRIMUC.

Asimismo, el Catálogo constituye el documento normativo que contiene los criterios de catalogación y los grados de protección.

2.5.2 Contenido de la Memoria

Conforme al artículo 141.b) del Reglamento de Urbanismo, la presente Memoria Vinculante expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo:

A.- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas Urbanísticas, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 118.

B.- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones existentes y previstas.

C.- Relación de las demás determinaciones de las Normas Urbanísticas, que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.

2.5.3 Categorías y Régimen de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación general y ordenación detallada establecidos por la LUCyL, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

A. ORDENACIÓN GENERAL

Se han considerado con carácter de ordenación general, los siguientes contenidos:

a) Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como de ordenación general, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

b) Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:

La clasificación y los criterios de protección del suelo.

La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red viaria principal y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.

B. ORDENACIÓN DETALLADA

Con carácter de ordenación detallada los siguientes:

a) Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

Conforme al artículo 118 y siguientes del RUCyL, las presentes Normas Urbanísticas establecen con carácter de Determinación de Ordenación General, y para todo el término Municipal, una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen a continuación.

1.1 Criterios y objetivos genéricos

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, centrado en tres direcciones globales: la mejora de la calidad de vida de los habitantes actuales y de los que puedan ocupar las zonas de nuevo desarrollo; la adecuación del espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de actividades tanto vitales como las capaces de generar riqueza y empleo; y la potenciación del atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Urbanísticas son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos propósitos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de objetivos sectoriales más concretos, que se recogen a continuación de manera sintética.

1.2 El territorio municipal

En una primera escala de análisis sobre la globalidad del territorio municipal, las Normas Urbanísticas reconsideran el modelo de protecciones en Suelo Rústico planteado por las anteriores Normas Subsidiarias, vinculando sus determinaciones a lo explicitado en la legislación regional en materia de urbanismo.

1.3. El Conjunto Histórico

La declaración del recinto histórico de la villa de Cuéllar como Bien de Interés Cultural con el rango de Conjunto Histórico, en virtud del Decreto 85/1995, de 11 de mayo de la Consejería de Cultura y Turismo, determinó la obligación de redacción de planeamiento especial adecuado.

Con fecha de 27 de julio de 1999 (BOCYL nº 192 de 4-10-99 y BOP nº 137 de 15-11-99) la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Cuéllar (PEPRIMUC).

Después de diez años de vigencia, se confirma el Plan Especial como la figura de planeamiento de desarrollo de mayor trascendencia en Cuellar. Su envergadura y su carácter inconcluso lo convierten en la pieza clave del futuro urbanístico de Cuellar. El documento que nos ocupa lo presenta como un Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo por concluir (PAS-SC-1), manteniendo las determinaciones de ordenación detallada originales.

1.4. El suelo urbano consolidado

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas, se considera válida para su mantenimiento en las nuevas Normas Urbanísticas, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Las antiguas unidades de ejecución uniparcelarias se extinguen dando lugar a las actuaciones aisladas, en las modalidades de urbanización ó normalización y urbanización, con el fin de completar o ampliar la urbanización, conforme a lo previsto en los artículos 69 y 71 de la LUCyL.

A nivel normativo, son los títulos técnicos por excelencia – VII Condiciones Generales de la edificabilidad y la edificación, VIII Condiciones Generales de Uso y IX Ordenanzas – los que reproducen mayoritariamente la regulación diseñada en las Normas Subsidiarias a derogar, incluyéndose determinadas modificaciones puntuales y resolviéndose las indefiniciones que se habían detectado.

1.5 El suelo urbano no consolidado

Las Normas Urbanísticas incluyen en esta clase de suelo las unidades de actuación de las anteriores Normas Subsidiarias que no han completado su desarrollo y que no pueden hacerlo mediante actuaciones aisladas. Se añade algún nuevo ámbito que debe incorporarse a esta clase de suelo por necesitar de una actuación integrada para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado.

En función de la existencia o no de un instrumento previo de planeamiento o gestión urbanística sobre un ámbito de suelo urbano, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1.5.1. Suelo Urbano ordenado por las N.U.M.

Se trata de aquellos sectores donde las Normas Urbanísticas establecen directamente la ordenación detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, así como al Reglamento que la desarrolla.

1.5.2. Suelo Urbano remitido a planeamiento de desarrollo

Las presentes N.U.M. no plantean ámbito en suelo urbano cuya ordenación detallada se remite a otro instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de la posibilidad de formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre determinados ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

1.5.3. Suelo Urbano con planeamiento previo asumido

A.- En régimen normal.

Se trata de ámbitos en suelo urbano para los que, con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes N.U.M. ha sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo que establece su ordenación detallada, aunque no se ha producido la culminación del expediente y, por tanto, no se ha obtenido la condición de solar. Según la Disposición Transitoria 6ª del RUCyL dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes al entrar en vigor el Decreto 45/2009, se ejecutarán conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del mismo y a sus propias determinaciones.

Asimismo, conforme al artículo 129.1 del RUCyL, las presentes N.U.M. incorporan la ordenación detallada de estos ámbitos como Planeamiento Asumido, identificándolos como PAS-SC.

B.- En régimen transitorio.

Sectores en suelo urbano no consolidado, correspondientes a Unidades de Ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias de Cuellar -aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia en su sesión de 12 de agosto de 1996-, que se consideran iniciadas, esto es, cuyos instrumentos de planeamiento y/o gestión se encuentran, como mínimo, aprobados inicialmente, presentados en el Ayuntamiento en el caso de promoción particular o en curso de redacción si la iniciativa es pública y se ha producido el encargo.

En estos casos, se asume la ordenación detallada y el resto de determinaciones planteadas en aquellas Normas Subsidiarias, incluso en aquellos aspectos que pudieran no ajustarse a los requerimientos de la LUCyL, en especial en lo referente a sus artículos 36.1.c)-3º y 44.3 Al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7ª del RUCyL podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasado un año desde la entrada en vigor del Decreto 45/2009, es decir, hasta el 17 de agosto de 2010.

Las presentes N.U.M. identifican estas áreas como U.A.D.I. (Unidades de Actuación de Desarrollo Iniciado).

1.6 El suelo urbanizable

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las N.U.M. regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1.6.1. Sectores con planeamiento previo asumido

Sectores en los que las N.U.M. asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes N.U.M. dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Se trata de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias de Cuéllar aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia en sesión de 12 de agosto de 1996, o por alguna de sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Conforme al artículo 129.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes N.U.M. incorporan estos sectores como Areas de Planeamiento Asumido Consolidadas (PAS-C) o sin consolidar (PAS-SC).

1.6.2. Sectores con planeamiento diferido

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a un ulterior Plan Parcial, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las Fichas Particulares que integran la Normativa.

1.7. Los núcleos rurales

La atracción que ejerce la villa de Cuéllar sobre la población procedente del medio rural, en busca tanto de una mayor oferta de servicios como de vivienda, hace que la tensión entre los barrios y las entidades locales menores y el núcleo principal se manifieste como un verdadero problema.

Desde la evolución sostenida en los últimos años se mantiene en líneas generales la ordenación señalada en las actuales Normas Subsidiarias.

Las actuaciones que se plantean son de pequeña escala y se refieren fundamentalmente a actualización de modificaciones y planeamiento de desarrollo, ajustes de alineaciones, contenidas ampliaciones de suelo urbano y puntualizaciones en las ordenanzas de aplicación.

1.8 Otras actuaciones dispersas

Los ámbitos que se encuentran dispersos por el municipio, esto es, desvinculados del núcleo principal, y que poseen su propio planeamiento de desarrollo y que se mantendrán conforme a sus determinaciones son las siguientes:

Urbanización "Los Ranchos" de El Henar.

Polígono Industrial Prado Vega.

Polígono Industrial de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuellar en El Pelayo.

Todos se incorporan a las Areas de Planeamiento Asumido Consolidadas (PAS-C).

1.9. Suelo Rústico.

El objetivo genérico de las Normas Urbanísticas para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su utilización urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las Normas persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

En cualquier caso, se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones y aprovechamientos de recursos naturales en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio o de minimizar el impacto sobre el mismo.

1.10. Regulación de la edificación en los núcleos consolidados.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, pretenden consensuar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de sus valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales.

En orden a conseguir esta meta, las Normas Urbanísticas incorporan las siguientes herramientas:

A.- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones en las zonas en las que se inscriben, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.

B.- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades admisibles, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.

C.- Determinación de las alineaciones.

1.11. Dotaciones, equipamientos e infraestructuras

Las Normas Urbanísticas mantienen - en general - las calificaciones de suelo dotacionales del municipio del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural y deportivo.

Asimismo, establece las infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras y cementerios.

1.12. Normativa de protección

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés. Sintéticamente, se trata de lo siguiente:

A.- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

B.- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

C.- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

2.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44 de la LUCyL, las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en Urbano Consolidado y no Consolidado, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la LUCyL.

2.2. Suelo urbano

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 11 de la LUCyL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes N.U.M.

Conforme al artículo 12 de la LUCyL, las presentes N.U.M. diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados; y terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título III de la Normativa Urbanística.

2.3. Suelo urbanizable

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio del artículo 13 de la LUCyL.

La presente Memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable, reflejando la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1996, así como el planeamiento previo existente en cada caso. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título III de la Normativa Urbanística.

2.4. Suelo rústico

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 15 de la LUCyL, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deben ser preservados de su urbanización.

Con los criterios señalados, el Suelo Rústico queda dividido en las categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico se recoge en los planos de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000. Su régimen particular se detalla en el Título IV de la Normativa Urbanística.

2.4.1. Suelo rústico común (SR-C).

Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero que no precisan ser incluidos en alguna de las categorías señaladas en los apartados siguientes.

2.4.2. Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).

Se incluyen en esta categoría:

A.- Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

B.- Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas e infraestructuras citadas en la letra anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

La categorización de las carreteras de titularidad autonómica afectadas por las NUM es, a los efectos de determinar los niveles de protección establecidos por la legislación aplicable en materia de carreteras, la siguiente:

A-601 *Autovía Valladolid- Segovia. Categoría: Autovía*

CL-602 *de Toro (N-122) a Cuéllar (CL-601) por Medina del Campo. Categoría: Red Regional Básica.*

SG-205 *de Cerezo de Abajo (N-I) a Cuéllar. Categoría: Red Regional Complementaria Preferente*

SG-223 *de Cuéllar (CL-601) a L.P. Valladolid. Categoría: Red Regional Complementaria Preferente*

SG-342 *de Cuéllar (CL-601) a Santa María la Real de Nieva (CL-605). Categoría: Red Regional Complementaria Preferente.*

SG-203 *de Cuéllar (SG-223) a L.P. Valladolid. Categoría: Red Regional Complementaria Local.*

Asimismo, se relacionan a continuación las carreteras de titularidad provincial afectadas por las NUM, a los efectos de la protección establecida para las mismas en la legislación aplicable en materia de carreteras, la siguiente:

SG-V-2035, *de Cuéllar a Bahabón*

SG-V-2041, *de Cuéllar a El Henar*

SG-V-2223, *de Fuentes de Cuéllar a Dehesa Mayor*

SG-V-2231, *de Crtra de Peñafiel a Fuentes de Cuéllar*

SG-P-3421, de Arroyo de Cuéllar a Chañe

SG-P-3332, de Chatún a Crtra de Puente Blanca

Por otra parte, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras los terrenos del término municipal afectados por el gasoducto “Segovia Norte”. Por último, se incluyen como suelo rústico protección con protección de infraestructuras los terrenos sobre los que discurren las conducciones de distribución de agua procedentes de la ampliación de la ETAP de Cuellar que dan suministro a las localidades de Cuellar, Arroyo de Cuellar, Campo de Cuellar, Chatún, Dehesa de Cuellar, Dehesa Mayor, Escarabajosa de Cuellar, Fuentes de Cuellar, Lovingos y Torregutiérrez.

2.4.3. Suelo rústico con protección cultural (SR-PC).

Se incluyen en esta categoría:

- A.- Los terrenos ocupados por inmuebles declarados ó en proceso de declaración como Bienes de Interés Cultural, yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.
- B.- Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección.
- C.- Los demás terrenos que se estime necesario proteger por su proximidad o vinculación con los citados en las letras anteriores, o por cualquier otro valor cultural acreditado, presente ó pasado.

2.4.4. Suelo rústico con protección natural (SR-PN).

Se incluyen en esta categoría:

- A.- Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.
- B.- Los terrenos definidos en la legislación de agua como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
Las obras que afecten a cauce o que estén situadas dentro de la zona de policía deberán respetar los cinco metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas y, en todo caso, deberán ser autorizadas por el Organismo de Cuenca.
- C.- Los terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la forma, la flora o las masas forestales, o por cualquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados, tales como cuevas y laderas.
- D.- Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

A continuación se transcribe el listado de Vías Pecuarias facilitado en su día por el Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Segovia.

A. CUELLAR

1 CAÑADA REAL DE LA REINA

L.(m) = 8.300 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 62-42-26

2 CAÑADA REAL DE ESTEPAR

L.(m) = 4.500 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 33-84-90

3 CAÑADA REAL DE LANGALLO

L.(m) = 2.200 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 16-54-84

4 CAÑADA REAL DE LOS MANES

L.(m) = 7.500 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 56-42-00

5 CORDEL DE LA HUERTA DE LEON

L.(m) = 3.500 A.(m) = 37.61 S.(Has-As-Cas) = 13-16-35

6 CORDEL DEL CAMADAL

L.(m) = 3.700 A.(m) = 37.61 S.(Has-As-Cas) = 13-61-57

7 CORDEL DE ALDEONSANCHO

L.(m) = 7.200 A.(m) = 37.61 S.(Has-As-Cas) = 27-07-92

8 VEREDA DE ALDEONSANCHO AL CAMADAL

L.(m) = 8.000 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 17-12-98

9 CORDEL DEL BARRILEJO

L.(m) = 7.500 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 15-66-75

10 CORDEL DE LA TUBILLA

L.(m) = 5.600 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 11-69-84

11 VEREDA DEL BARCON

L.(m) = 3.100 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 06-46-69

12 VEREDA DE LA VEGA

L.(m) = 600 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 01-25-34

13 VEREDA DE LOS CARRILES

L.(m) = 200 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 00-42-78

B. ARROYO DE CUELLAR

1 CAÑADA REAL DE LA REINA

A.(m) = 75.22 (Legal)

A.(m) = 75.22 (Propuesta)

2 CORDEL DE NAVASQUILLO

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

3 CORDEL DE CHATUN

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

4 CORDEL DE LOS ALREDEDORES

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

5 CORDEL DE CORRECAMPOS

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

6 CORDEL DE CUELLAR

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

7 CORDEL DE LOS ALREDEDORES AL CAMPO DE CUELLAR

A.(m) = 37.61 (Legal)

A.(m) = 37.61 (Propuesta)

C. CAMPO DE CUELLAR**1 CAÑADA REAL DE LAS TOPEDILLAS**

L.(m) = 2.500 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 28-86-50

2 CORDEL DEL RETAMAR

L.(m) = 4.500 A.(m) = 37.61 S.(Has-As-Cas) = 10-92-90

D. DEHESA**1 CAÑADA REAL MERINERA O DE BUITRAGO**

L.(m) = 2.200 A.(m) = 75.22 S.(Has-As-Cas) = 16-54-84

2 CORDEL DE LAS TUBILLAS

L.(m) = 600 A.(m) = 37.61 S.(Has-As-Cas) = 02-55-66

3 VEREDA DEL CARCAVO

L.(m) = 3.200 A.(m) = 20.89 S.(Has-As-Cas) = 06-68-48

E. FUENTES DE CUELLAR**1 CAÑADA REAL MERINERA O DEL CERRO**

$$L.(m) = 2.500 \quad A.(m) = 75.22 \quad S.(Has-As-Cas) = 18-10-50$$

2 CAÑADA DE FUENTES DE CUELLAR A MORALEJA

$$L.(m) = 2.750 \quad A.(m) = 75.22 \quad S.(Has-As-Cas) = 20-68-55$$

3 VEREDA DE PERIBAÑEZ

$$L.(m) = 3.500 \quad A.(m) = 28.89 \quad S.(Has-As-Cas) = 07-31-15$$

4 VEREDA DE SANTA COLOMA

$$L.(m) = 1.400 \quad A.(m) = 20.89 \quad S.(Has-As-Cas) = 02-92-46$$

F. CHATUN**1 CAÑADA DEL PALENQUE**

$$L.(m) = 3.200 \quad A.(m) = 75.22 \quad S.(Has-As-Cas) = 24-07-04$$

2 CORDEL DEL RAJON

$$L.(m) = 1.900 \quad A.(m) = 37.61 \quad S.(Has-As-Cas) = 07-14-59$$

G. COMÚN GRANDE DE LAS PEGUERAS**1 CAÑADA DE LOS NAVAIRES**

$$L.(m) = 5.370 \quad A.(m) = 77,00 \quad S.(Has-As-Cas) = 40-01-05$$

2 VEREDA DEL COMÚN DE LAS PEGUERAS A OLOMBRADA

$$L.(m) = 2.706 \quad A.(m) = 21,00 \quad S.(Has-As-Cas) = 06-72-67$$

3 VEREDA DE LA VACA AL MOLINO DE ALDEHUELA

$$L.(m) = 1.425 \quad A.(m) = 25,00 \quad S.(Has-As-Cas) = 03-56-25$$

4 VEREDA DEL ESTEPAR

$$L.(m) = 3.475 \quad A.(m) = 20.89 \quad S.(Has-As-Cas) = 07-10-27$$

2.5 Cuadros de superficies de la clasificación del suelo

Los cuadros que a continuación se exponen reflejan los aspectos cuantitativos sintetizados del modelo de clasificación del suelo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

2.5.1 Suelo Urbano

SUELO URBANO			
NÚCLEO	SU-C (m2S)	SU-NC (m2S)	TOTAL (m2S)
CUÉLLAR (Núcleo principal + Conjunto Histórico)	2.027.202,03	142.378,25	2.630.913,71
		461.333,43	
Los Ranchos del Henar	72.332,44		72.332,44
Polígono Industrial Prado Vega	103.391,49		103.391,49
Polígono Industrial de la C.V. y T.A. de Cuéllar (EL PELAYO)	124.490,61		124.490,61
Escarabajosa	69.781,87		69.781,87
Torregutiérrez	63.684,97	13.212,10	76.897,07
Dehesa de Cuéllar	39.013,33		39.013,33
Dehesa Mayor	67.462,58		67.462,58
Campo de Cuéllar	250.621,58		250.621,58
Fuentes de Cuéllar	62.378,47		62.378,47
Arroyo de Cuéllar	250.696,81	72.651,64	323.348,45
Chatún	169.260,70		169.260,70
Lovingos	97.575,74		97.575,74
TOTAL	3.397.892,62	684.177,82	4.084.468,04

2.5.2 Suelo Urbanizable

SUELO URBANIZABLE	
SECTOR	SUPERFICIE (m2S)
SUR-1	45.726,86
SUR-2	41.005,93
SUR-3	77.485,90
SUR-4	54.048,50
SUR-5	141.475,12
SUR-6	62.187,57
SUR-7	6.561,50
SUR-8	13.074,23
SUR-9	5.700,70
SUR-10	11.201,42
SUR-11	23.033,57
SUR-12	51.060,75
SUR-13	178.369,20
SUR-14	40.000,00
TOTAL	750.931,25

2.5.3 Suelo Rústico

SUELO RÚSTICO	
CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2S)
RÚSTICO COMÚN (SR-C)	109.452.742,94
RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)	3.246.492,59
RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)	2.268.994,73
RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)	153.523.370,45
TOTAL	268.491.600,71

2.5.4 RESUMEN

RESUMEN	
CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m2S)
SU-C (m2S)	3.397.892,62
SU-NC (m2S)	689.575,42
SUR- (m2S)	750.931,25
SUELO RÚSTICO	268.491.600,71
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	273.330.000,00

2.6. Dotaciones Urbanísticas

2.6.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes N.U.M. definen la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población, conforme al artículo 44 de la LUCyL así como a la definición contenida en la Disposición Adicional Unica del RUCyL cuyo concepto incluye: las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos.

2.6.2. Vías Públicas

Se denominan vías públicas el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y al transporte de mercancías, definidos por sus alineaciones y rasantes, que pueden considerarse al servicio del término municipal, tales como vías de titularidad autonómica y provincial, otras vías que tengan carácter estructurante, vías férreas, estaciones, centros de transporte y distribución de mercancías y demás instalaciones análogas, distinguiéndose:

A.- Viario de primera categoría

La Red Viaria de carreteras de titularidad autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

B.- Viario de segunda categoría

a) Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

b) Caminos vecinales estructurantes.

2.6.3. Espacios Libres Públicos

Constituyen los Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que puedan considerarse al servicio del término municipal.

2.6.4. Equipamientos

Son el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, que puedan considerarse al servicio del término municipal.

Los distintos Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, siendo su identificación la siguiente:

CÓDIGO	EQUIPAMIENTO	DENOMINACIÓN
	CUÉLLAR	
EQ-E	EDUCATIVO DOCENTE	INSTITUTO MARQUÉS DE LOZOYA COLEGIO CRISTO SAN GIL INSTITUTO F.P. DUQUE DE ALBURQUERQUE ESCUELA TALLER COLEGIO DE LA VILLA COLEGIO PÚBLICO SANTA CLARA
EQ-A	SOCIAL Y ASISTENCIAL	RESIDENCIA DE ANCIANOS HOGAR DEL PENSIONISTA CENTRO DE MAYORES VALDIHUERTOS
EQ-S	SANITARIO	CENTRO DE SALUD
EQ-M	ADMINISTRATIVO	GUARDIA CIVIL AYUNTAMIENTO E.G. PERI CRTRA. ARÉVALO OFICINA DEL I.N.E.M.
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN ANDRÉS IGLESIA DE SAN ESTEBAN IGLESIA DE SAN MIGUEL IGLESIA DE SANTO TOMÉ IGLESIA DE SANTA MARÍA DE LA CUESTA IGLESIA DE EL SALVADOR CONVENTO DE SANTA CLARA

EQ-T	CULTURAL	BIBLIOTECA IGLESIA DE SAN MARTÍN PALACIO DE PEDRO I EL CRUEL CENTRO CULTURAL CARCHENA IGLESIA DE SAN FRANCISCO
EQ-O	OCIO Y ESPECTÁCULOS	PLAZA DE TOROS
EQ-D	DEPORTIVO	COMPLEJO POLIDEPORTIVO AL AIRE LIBRE PISCINAS POLIDEPORTIVO CUBIERTO PISCINA CUBIERTA
EQ-G	EQUIPAMIENTO GENERAL	ANTIGUAS INSTALACIONES DEL CENTRO DE SALUD PARQUE DE LA DIPUTACIÓN ANTIGUA NAVE DEL SENPA ANTIGUO HOSPITAL DE LA MAGDALENA CEMENTERIO ESTACIÓN DE AUTOBUSES CENTRAL CTNE TANATORIO
EQ-J	GARAJE- APARCAMIENTO	APARCAMIENTO ESTACIÓN AUTOBUSES

ARROYO DE CUÉLLAR		
EQ-M	ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SANTA LUCÍA ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE AVIENZA
EQ-E	EDUCATIVO DOCENTE	COLEGIO
EQ-G	EQUIPAMIENTO GENERAL	EG-1 EG-2 (UADI CRTRA DE CHAÑE)
CAMPO DE CUÉLLAR		
EQ-M	ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
EQ-D	DEPORTIVO	PISTA POLIDEPORTIVA

CHATÚN		
EQ-G	EQUIPAMIENTO GENERAL	EQ-G
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN ANDRÉS
EQ-E	EDUCATIVO DOCENTE	COLEGIO
DEHESA		
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL
EQ-S	SANITARIO	CENTRO DE SALUD
DEHESA MAYOR		
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
EQ-E	EDUCATIVO DOCENTE	ESCUELAS- CENTRO SOCIAL
EQ-D	DEPORTIVO	PISTA POLIDEPORTIVA
ESCARABAJOSA		
EQ-M	ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SANTA MARÍA LA NUEVA
FUENTES DE CUÉLLAR		
EQ-M	ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA ERMITA DEL HUMILLADERO
EQ-G	EQUIPAMIENTO GENERAL	DEPÓSITO CEMENTERIO
LOVINGOS		
EQ-M	ADMINISTRATIVO	AYUNTAMIENTO
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SAN ESTEBAN
EQ-D	DEPORTIVO	PISTA DEPORTIVA
EQ-S	SANITARIO	CENTRO DE SALUD
TORREGUTIÉRREZ		
EQ-L	RELIGIOSO	IGLESIA DE SANTA MARÍA
EQ-G	EQUIPAMIENTO GENERAL	EQ-G C/FUENTECILLA

2.6.5. Servicios Urbanos

Están formados por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica, central de calefacción por biomasa y su red de suministro y otros que tengan carácter esencial o de interés general y que puedan considerarse al servicio del término municipal, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública ó privada.

2.6.6. Espacios protegidos

En cuanto al patrimonio cultural, las presentes NUM proponen la protección de los espacios por los que discurre el recorrido de los encierros de Cuéllar.

El artículo 1.2. de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incluye como Patrimonio Cultural las actividades de la cultura popular y tradicional. En el caso de los Encierros de Cuéllar, descritos como los más antiguos de España, se pueden considerar, al amparo del artículo 62 de la citada Ley, como patrimonio etnológico, por cuanto constituyen una manifestación cultural tradicional y un símbolo identificativo de la villa, habiendo recibido el reconocimiento como Fiesta de Interés Turístico Regional (1994) y recientemente como Fiesta de Interés Turístico Nacional (2008).

Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento más adecuado para este fin sería un Plan Especial de Protección, figura recogida en el artículo 145 del RUCyL y que tiene por objeto "... preservar el medioambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros ámbitos o valores socialmente reconocidos."

Conscientes de la dificultad del instrumento de planeamiento citado, se propone el estudio de la delimitación del ámbito como paso previo para la redacción del Plan Especial de Protección del Recorrido Rústico y Urbano de los encierros, cuyo área, al amparo del artículo 145.2.c), será establecido por el propio Plan Especial de Protección.

2.7 Catálogo de Elementos Protegidos

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de elementos que deban ser conservados o recuperados a que hace referencia el artículo 44 de la LUCYL. En él se recogen aquellos elementos y edificios que por su interés cultural, arquitectónico, arqueológico o ambiental, merecen algún tipo de protección.

Como ya se ha indicado, el Catálogo propuesto en el presente documento tiene carácter complementario al ya existente en el PEPRIMUC.

El Catálogo forma parte de las presentes Normas como documento diferenciado, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección. El documento se estructura en tres grandes Títulos y con el siguiente desarrollo:

TÍTULO 0. CONTENIDO

TÍTULO I. NORMATIVA DEL CATÁLOGO

CAPÍTULO I. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN
2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

CAPÍTULO II. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

TÍTULO II. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

CAPÍTULO I. RELACIÓN DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

CAPÍTULO II. FICHAS DEL CATÁLOGO.

TÍTULO III. PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

A continuación se relacionan los elementos contenidos en el catálogo arquitectónico y en el arqueológico:

2.7.1. Catálogo Arquitectónico

NÚMERO CATÁLOGO	NÚCLEO	NOMBRE
01	ARROYO DE CUÉLLAR	IGLESIA DE SANTA LUCÍA
02	ARROYO DE CUÉLLAR	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE AVIENZA
03	CAMPO DE CUÉLLAR	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
04	CAMPO DE CUÉLLAR	ERMITA DEL SANTO CIRISTO DE SAN MAMÉS
05	CUÉLLAR	CONVENTO DE SANTA CLARA
06	CUÉLLAR	TENERÍAS
07	CUÉLLAR	SANTUARIO DE LA VIRGEN DEL HENAR
08	CHATÚN	IGLESIA DE SAN ANDRÉS
09	CHATÚN	ERMITA DE SAN BENITO
10	DEHESA DE CUÉLLAR	IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL
11	DEHESA MAYOR	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
12	ESCARABAJOSA	IGLESIA DE SANTA MARÍA LA NUEVA
13	FUENTES DE CUÉLLAR	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
14	FUENTES DE CUÉLLAR	ERMITA DEL HUMILLADERO
15	LOVINGOS	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN
16	LOVINGOS	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DEL OTERO
17	TORREGUTIÉRREZ	IGLESIA DE SANTA MARÍA
18	CAMPO DE CUÉLLAR	EDIFICIO CALLE SEGOVIA Nº 16
19	CUÉLLAR	EDIFICIO FINCA "LA CHARCA"

2.7.2. Catálogo Arqueológico

CALIFICACIÓN	Nº CATÁLOGO	YACIMIENTO /HALLAZGO AISLADO
Artículo 11 Suelo Urbano	Nº18	Casco urbano (Cuéllar) 1. Áreas del casco urbano situadas dentro de la delimitación del PEPRIMUC 2. Áreas del casco urbano con potencialidad arqueológica situadas fuera del ámbito del PEPRIMUC: A.- Necrópolis musulmana de Santa Clara B.- Necrópolis céltica de Las Erijuelas C.- Necrópolis medievales de Las Iglasuelas-Valdihuertos D.- Calle Calvario-Entorno de Castilviejo E.- Tenerías
	Nº25	“Malriega” (Cuéllar) (referido a la parte de este enclave que se extiende por terrenos urbanos)
	Nº30	“Barco de los Habares” (Cuéllar) (referido a la parte de este enclave que se extiende por terrenos urbanos)
Artículo 12 Suelo Urbanizable		
Artículo 13 Suelo Rústico de Protección Cultural	Nº1	Avienza (Arroyo de Cuéllar)
	Nº2	Cabituerto (Arroyo de Cuéllar)
	Nº4	Charcamala (Arroyo de Cuéllar)
	Nº5	El Moro (Arroyo de Cuéllar)
	Nº6	La Paloma (Arroyo de Cuéllar)
	Nº7	Pesquera (Arroyo de Cuéllar)
	Nº8	La Revilla (Arroyo de Cuéllar)
	Nº9	Viñas de Arriba (Arroyo de Cuéllar)
	Nº10	Aldeaseca (Campo de Cuéllar)
	Nº11	Boriles (Campo de Cuéllar)
	Nº12	Los Olleros (Campo de Cuéllar)
	Nº13	San Mamés (Campo de Cuéllar)
	Nº14	El Fresnal (Campo de Cuéllar)
	Nº15	El Santillo (Campo de Cuéllar)
	Nº16	Prado de las Lagunas (Campo de Cuéllar)
Nº17	Prado Mel (Campo de Cuéllar)	
Nº19	Callejas (Cuéllar)	

CALIFICACIÓN	Nº CATÁLOGO	YACIMIENTO /HALLAZGO AISLADO
Artículo 13 Suelo Rústico de Protección Cultural	Nº20	Contodo I (Cuéllar)
	Nº21	Contodo II (Cuéllar)
	Nº22	Los Rompimos (Cuéllar)
	Nº23	Las Hontanillas I (Cuéllar)
	Nº24	Las Hontanillas II (Cuéllar)
	Nº25	Malriega (Cuéllar) (referido a la parte de este enclave que se extiende por terrenos rústicos)
	Nº26	La Molanchilla (Cuéllar)
	Nº27	La Nava (Cuéllar)
	Nº28	Malriega II (Cuéllar)
	Nº29	La Serna-Cerquilla (Cuéllar)
	Nº30	Barco de los Habares (Cuéllar) (referido a la parte de este enclave que se extiende por terrenos rústicos)
	Nº31	Pociague (Cuéllar)
	Nº32	Pociaguillo (Cuéllar)
	Nº33	Camino de Narros (Chatún)
	Nº34	Caz de los Corrales I (Chatún)
	Nº35	Caz de los Corrales II (Chatún)
	Nº36	San Benito Gallegos (Chatún)
	Nº37	Caserío de San Benito (Chatún)
	Nº38	Gamonal I (Dehesa Mayor)
	Nº39	Gamonal II (Dehesa Mayor)
	Nº40	Las Lavanderas (Dehesa Mayor)
	Nº41	Las Parrillas (Dehesa Mayor)
	Nº43	Santa Coloma (Fuentes de Cuéllar)
	Nº44	Arroyo de la Cigüeña (Lovingos)
Nº45	Carrapinar (Lovingos)	
Nº46	San Miguel (Lovingos)	
Nº47	Santa María (Lovingos)	
Nº48	San Cristóbal del Henar (Torregutiérrez)	

CALIFICACIÓN	Nº CATÁLOGO	YACIMIENTO /HALLAZGO AISLADO
Artículo 14 Bienes de Interés Cultural	Nº 18	.- Casco Urbano Dentro del casco urbano están comprendidos los siguientes B.I.C. -Iglesia de San Esteban -Iglesia de San Martín -Iglesia de Santa María de la Cuesta -Recinto murado y castillo de Beltrán de la Cueva -Palacio llamado de D. Pedro el Cruel -Iglesia de San Andrés
Artículo 15 Hallazgos Aislados	Nº 3	Cañada de Arriba (Arroyo de Cuéllar)
	Nº 42	La Mira (Dehesa Mayor)

3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

3.1 Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 122 del RUCYL.

3.2 Sectorización

La sectorización propuesta por las presentes NUM recoge, como ya se ha expuesto, las unidades de actuación previstas por las anteriores NN.SS que no han completado su desarrollo, en diferentes situaciones en función de la existencia o no de planeamiento o gestión urbanística.

Las novedades incluidas por las NUM consisten, básicamente, en lo siguiente:

a) La creación de algunos nuevos ámbitos que requieren de una actuación integrada para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, no contempladas por el planeamiento anterior.

De esta forma se crean dos nuevos sectores en Cuéllar -SU-NC-2 y SU-NC-9-, cinco nuevos sectores en la localidad de Arroyo de Cuéllar -SU-NC- AR2, AR3, AR4, AR5 y AR6-, y dos en la localidad de Torregutiérrez -SU-NC-T1 y T2-, todos ellos integrados en la trama urbana del municipio en que se insertan y vinculados al uso residencial, excepto el SU-NC-AR2, de uso industrial.

En relación con el sector SU-NC-9 “Huerta de San Bartolomé”, afirmar que está constituido sobre dos parcelas de titularidad privada –parcelas catastrales 98423-20 y 01425-45- y otra propiedad del Ayuntamiento –parcela catastral 98423-19-. La conveniencia de su delimitación obedece al interés en desarrollar un ámbito residencial de baja densidad que completaría y ordenaría la trama urbana en una zona singular y compleja, tanto en relación con la topografía como en las conexiones con el trazado viario existente y los espacios libres adyacentes – parque de la Huerta del Duque y las laderas que flanquean la muralla-. Su desarrollo se supedita a la redacción de un Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación y que contemple las singularidades que se deriven del indispensable análisis minucioso que se realice.

Así, se propone para este sector una edificabilidad máxima en usos privados de 0,375 m²/m², inferior a la máxima permitida por la legislación urbanística regional, manteniéndose las densidades mínima y máxima de población entre 20 y 30 viviendas por hectárea en los máximos

establecidos. La adscripción del suelo residencial a las ordenanzas R5 y R6 – eliminando, en el caso particular de este sector, la posibilidad del aprovechamiento bajo cubierta- pretende permitir materializar el máximo aprovechamiento establecido por este instrumento de planeamiento a través de los dos tipos residenciales de vivienda colectiva regulados por las NUM que se consideran más adecuados con el singular ámbito del que se trata.

En cuanto a los espacios libres públicos, el sector prevé la adscripción a la ordenanza ZV. Espacios libres de toda la zona norte del ámbito, que se convertirá en la zona de transición entre el parque de la “Huerta del Duque” y el corredor público que se diseña para las parcelas 01425-39, 13, 47, 48, 38 y 37, situado entre la muralla y la contramuralla.

Por último, se debe hacer constar, que puesto que la parcela municipal fue obtenida por expropiación, y ha pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Cuéllar –con las consecuencias que se derivan o pudieran derivarse de la aplicación del texto refundido de la Ley del Suelo-, en cumplimiento del artículo 374 del RUCyL, las parcelas resultantes correspondientes a los derechos por las fincas aportadas al proceso de equidistribución propiedad del Ayuntamiento deberán destinarse necesariamente a alguno de los fines sociales indicados en el citado artículo, siempre que dichos fines sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio. A tal efecto, se establece un índice de integración social comprendido entre el 30% (aplicable a las parcelas resultantes correspondientes a los derechos de las fincas aportadas de titularidad privada) y el 100% (aplicable a las parcelas resultantes correspondientes a los derechos por las fincas aportadas de titularidad municipal). Nuevamente, la vivienda colectiva de baja densidad propuesta para el sector se muestra como la más adecuada para la materialización del alto porcentaje de vivienda protegida que arrojan los parámetros de ordenación previstos para el sector.

En relación con el sector SU-NC-2 “Cordel de Aldeonsancho”, el presente documento mantiene el Plan Especial con su delimitación original, puesto que se pretende el mantenimiento del carácter lineal y unitario que el anterior planeamiento general otorgó a dicho planeamiento de desarrollo, puesto que los objetivos que impulsaron su creación no han sido culminados en modo alguno. Asimismo, contiene la actualización de la información gráfica recogiendo las áreas ya obtenidas y urbanizadas. En cuanto a la gestión urbanística, será el documento de ordenación detallada que se redacte el que determine los mecanismos de obtención del suelo de propiedad no municipal.

b) La modificación de la delimitación de determinados sectores previstos por el planeamiento anterior:

Así, en relación con los sectores SU-NC-5 “Carretera de Segovia 02” y SU-NC-6 (“Carretera de Segovia 03”), previstos por el documento de aprobación inicial de las NUM y herederos de las unidades de ejecución UE-58 y UE- Carretera de Segovia respectivamente, se propone la delimitación de un nuevo sector formado por la suma de ambos, al que se añade la parcela correspondiente a la anterior AA-U-112 (en las NN.SS, UE-56) y el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación general y detallada acordes con la nueva legislación urbanística regional. La conveniencia de esta decisión deriva de los estudios realizados para su desarrollo, vinculados asimismo al estudio del adyacente sector SUR-13 “El Santillo”, en aras de conseguir una mejora de la ordenación de todo el área, que se configura como una de las zonas de crecimiento residencial más importantes de la villa. El nuevo sector pasará a denominarse SU-NC-5 “Santa Clara Sur”.

Por otra parte, se recupera el Área Funcional de Infraestructuras Estratégicas, contemplado en las NN.SS, delimitándose un nuevo SU-NC-6 “Área Funcional”, vinculado al uso dotacional, que incluye las actuales instalaciones municipales de la Biomasa y el Punto Limpio. De esta forma, el sector se configura como la prolongación natural de la gran manzana destinada a equipamiento deportivo existente, La delimitación de este ámbito obedece, nuevamente, al estudio realizado para el desarrollo de la zona residencial constituida por el sector SUR- “El Santillo” y el SU-NC- 5 “Santa Clara Sur”.

En cuanto al sector SU-NC-7 “Modesto Fraile” (antigua unidad de ejecución nº33), se modifica su delimitación de forma que englobe la parcela catastral 05459-07 en su totalidad y se suprime ordenación detallada prevista por las anteriores NN.SS. puesto que la complejidad del ámbito, tanto en su realidad topográfica y su relación con la trama urbana en que se inserta, como en lo relativo a la estructura de la propiedad, así lo aconsejan.

Deberá ser el Estudio de Detalle que se redacte, el instrumento que establezca las determinaciones de ordenación detallada oportunas para el desarrollo del sector.

c) Asimismo, en relación con lo establecido por los artículos 38.2.b) de la LUCyL y 122.2.2) del RUCyL, se incluye, un índice de integración social, o porcentaje que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, del 30% en los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado vinculados al uso residencial: SU-NC-1 “Puerto Rico”, SU-NC-5 “Santa Clara Sur”, SU-NC-8 “Santa María de la Cuesta”. En relación con el SU-NC-9 “Huerta de San Bartolomé”, se establece un índice de integración social comprendido entre el 30% (aplicable a

las parcelas resultantes correspondientes a los derechos de las fincas aportadas de titularidad privada) y el 100% (aplicable a las parcelas resultantes correspondientes a los derechos por las fincas aportadas de titularidad municipal).

En cuanto al resto de los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado en el núcleo de Cuéllar - SU-NC-4 "Avenida Camilo José Cela" y SU-NC-7 "Modesto Fraile"- la aplicación de un índice de integración social del 100% a los derechos del Ayuntamiento de Cuéllar en el sector SU-NC-9, supone un exceso del 70% con respecto a la consideración del índice mínimo exigido por la legislación urbanística. Este exceso supera la suma de las reservas para este fin que correspondería a los sectores SU-NC-4 y SU-NC-7 si les aplicáramos el índice mínimo del 30%, produciéndose, por tanto, un balance positivo que satisface, en este momento, las expectativas municipales a este respecto. Es por esto, que, al amparo del artículo 122.2.e)1º, se propone excusar la reserva en estos dos sectores.

Por último, en relación con los sectores situados en las entidades locales menores, SU-NC-AR3, SU-NC-AR4, SU-NC-AR5, SU-NC-AR6, SU-NC-T1 y SU-NC-T2- se han considerado dentro de la eximente que la normativa permite, eliminando el porcentaje obligatorio exigido, dadas las circunstancias del suelo del que se trata, del exiguo tamaño de los sectores en algunos casos, de la baja densidad humana y del tamaño pequeño del municipio, razones por las que se estima cumplido -hasta el momento- el objetivo municipal en materia de vivienda.

d) por otra parte, las NUM incluyen una serie de áreas de planeamiento asumido de desarrollo iniciado pero sin culminar, denominadas PAS-SC, para las que se asume la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si bien se contemplan algunas particularidades: .-En relación con el PAS-SC-1 "Conjunto Histórico", se incluye, en aras de clarificar lo ya establecido por el PEPRIMUC, el uso pormenorizado Equipamiento al que se adscribe el edificio situado en el Paseo de San Francisco nº7 y su vinculación al uso turístico y hotelero.

.- En cuanto al sector PAS-SC-7 "San Francisco", el presente documento incluye como determinación general el incremento del número de viviendas previsto en el Plan Especial de Protección de San Francisco para la unidad de ejecución de El Soto, sin aumentar la edificabilidad ni la tipología prevista, hasta alcanzar un máximo de 96 viviendas.

Se ampara este cambio en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que posibilita las modificaciones por las que se aumente el número de viviendas, sin el incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, cuando nos encontremos en un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural - como es el presente caso - , se justifique su incompatibilidad con la protección del

Conjunto , y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

Los cambios sociales producidos en el transcurso de estos 20 años, desde 1.988 en que tuvo lugar la aprobación del P.E.P. hasta la actualidad, aconsejan la adaptación de la ordenación detallada en aquellos parámetros en los que tiene su repercusión; de hecho, la transformación del número de miembros de la unidad familiar - que en la mayoría de los casos se ha reducido, aunque en otros haya aumentado – tiene su más inmediata consecuencia en la variedad de oferta en el tamaño de las viviendas en estos momentos, lo que posibilita una elección adecuada no sólo en función de las necesidades personales sino también de las económicas. Los factores demográficos (descenso de la natalidad...), familiares (nuevos modelos familiares como las de carácter monoparental...) y económicos (crisis económica, aumento en los tipos de interés que repercuten en las hipotecas de las viviendas...) son de vital importancia.

La construcción de viviendas con superficies adaptadas a las necesidades actuales favorece manifiestamente el interés público, por generar ciudades y entornos sostenibles, pues estas viviendas reducen claramente el consumo de servicios urbanos y abaratan su coste para el municipio. Son, pues, estas circunstancias vinculadas al desarrollo territorial y urbano sostenible las que también constituyen un objetivo general de la actividad urbanística pública como se desprende del artículo 5.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Estas nuevas preferencias de la población por las circunstancias citadas conducen a que ahora, este Ayuntamiento, desde el cumplimiento de los objetivos propios de una correcta política pública, autorice esta modificación que implica la puesta a disposición de la sociedad de aquellos instrumentos que, en cada caso, permitan una mejor adaptación entre la oferta y la demanda tipológica de vivienda. Asimismo, la aceptación de esta nueva demanda social se enmarcaría en la exigencia prevista por la normativa vigente de que los responsables de la política urbanística ejerzan sus funciones en esta materia “con capacidad para hacer frente a los cambios sociales”, realidad ésta incluida entre los objetivos generales de la actividad urbanística pública del citado artículo 5.3 del RUCyL.

e) por último, en relación con las unidades de actuación de desarrollo iniciado, las presentes NUM recogen una serie de sectores denominados UADI, que se corresponden literalmente y en todos los casos con las Unidades de Ejecución previstas por las NN.SS.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose los siguientes:

3.2.1. Sectores de suelo urbano no consolidado redelimitados en estas N.U.M.:

CODIGO	NOMBRE	USO PREDOMINANTE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	SUPERFICIE
SU-NC-1	PUERTO RICO	RESIDENCIAL COLECTIVA	ESTUDIO DE DETALLE	14.700,48
SU-NC-2	CORDEL DE ALDEONSANCHO	ESPACIOS LIBRES	PLAN ESPECIAL	12.420,80
SU-NC-3	CARRETERA DE SEGOVIA 01	INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE	3.701,92
SU-NC-4	CAMINO JOSÉ CELA 01	RESIDENCIAL COLECTIVA	ESTUDIO DE DETALLE	4.299,90
SU-NC-5	SANTA CLARA SUR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	32.610,25
SU-NC-6	ÁREA FUNCIONAL	EQUIPAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	14.298,70
SU-NC-7	MODESTO FRAILE 01	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	4.219,50
SU-NC-8	SANTA MARÍA DE LA CUESTA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PERI	39.750,00
SU-NC-9	HUERTA DE SAN BARTOLOMÉ	RESIDENCIAL	ESTUDIO DE DETALLE	16.736,70
SU-NC-AR1	ARROYO DE CUELLAR 1	INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE	11.013,03
SU-NC-AR2	ARROYO DE CUELLAR 2	INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE	18.766,60
SU-NC-AR3	ARROYO DE CUELLAR 3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	4.378,92
SU-NC-AR4	ARROYO DE CUELLAR 4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	21.007,30
SU-NC-A45	ARROYO DE CUELLAR 5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	11.473,65
SU-NC-AR6	ARROYO DE CUELLAR 6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	6.012,14
SU-NC-T1	TORREGUTIERREZ 1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	10.442,25
SU-NC-T2	TORREGUTIERREZ 2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE	2.769,85
TOTAL				228.241,99

3.2.2. Sectores vinculados a las áreas de planeamiento asumido de desarrollo sin culminar (PAS-SC)

CODIGO	NOMBRE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	SUPERFICIE
PAS-SC-1	CONJUNTO HISTÓRICO	PEPRIMUC	602.800,60
PAS-SC -2	CARRETERA DE CANTALEJO	PLAN PARCIAL	80.566,90
PAS-SC -3	LA SERNA	PLAN PARCIAL	231.910,55
PAS-SC -4	CAMINO DE ESCARABAJOSA	PLAN PARCIAL	38.050,38
PAS-SC -5	CAMINO DE LAS CANTERAS	PLAN PARCIAL	46.520,10
PAS-SC -6	CARRETERA DE ARÉVALO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	18.722,00
PAS-SC -7	SAN FRANCISCO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	45.563,50
TOTAL			1.064.134,03

3.2.3. Sectores vinculados a las unidades de actuación de desarrollo iniciado (UADI)

CODIGO	VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	SUPERFICIE
U.A.D.I.-1	ANTIGUA UE-1	37.336,75
U.A.D.I.-2	ANTIGUA UE-2	4.188,43
U.A.D.I.-3	ANTIGUA UE-3	7.424,58
U.A.D.I.-5	ANTIGUA UE-5	6.640,70
U.A.D.I.-6	ANTIGUA UE-6	1.752,19
U.A.D.I.-7	ANTIGUA UE-7	5.212,63
U.A.D.I.-8	ANTIGUA UE-8	21.220,04
U.A.D.I.-9	ANTIGUA UE-9	21.987,54
U.A.D.I.-10	ANTIGUA UE-10	14.350,84
U.A.D.I.-11	ANTIGUA UE-11	11.769,33
U.A.D.I.-12	ANTIGUA UE-12	26.357,56
U.A.D.I.-14	ANTIGUA UE-14	10.798,21
U.A.D.I.-15	ANTIGUA UE-15	15.795,25
U.A.D.I.-16	ANTIGUA UE-16	22.723,86

CODIGO	VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	SUPERFICIE
U.A.D.I.-18	ANTIGUA UE-18	2.283,42
U.A.D.I.-19	ANTIGUA UE-19	12.729,30
U.A.D.I.-24	ANTIGUA UE-24	8.240,99
U.A.D.I.-36	ANTIGUA UE-36	1.338,96
U.A.D.I.-37	ANTIGUA UE-37	1.665,67
U.A.D.I.-38	ANTIGUA UE-38	1.670,57
U.A.D.I.-39	ANTIGUA UE-39	4.989,92
U.A.D.I.-62	ANTIGUA UE-62	4.587,70
U.A.D.I.-150	ANTIGUA UE-150	7.858,34
U.A.D.I. C/ VALDIHUERTOS Nº4		4.587,20
U.A.D.I. C/ VALDIHUERTOS Nº5		4.757,78
U.A.D.I. CARRETERA DE CHAÑE	ANTIGUA UE-CTRA DE CHAÑE	21.403,50
U.A.D.I. AR-1	ANTIGUA UE-1	6.374,16
U.A.D.I. AR-2	ANTIGUA UE-2	6.682,81
SUPERFICIE TOTAL		296.728,23

3.3. Parámetros de ordenación general

Las presentes N.U.M. establecen para cada nuevo sector las condiciones de ordenación general, según determina el artículo 122.2 del RUCyL, que se recogen de forma individualizada en las Fichas Particulares de la Normativa:

1. Adscripción a usos globales, indicando para cada sector:

- .- El uso predominante
- .- Los usos compatibles
- .- Los usos prohibidos

2. La edificabilidad máxima en usos privados, expresada tanto en m² construibles brutos como en m² construibles por cada m² de suelo del sector (Densidad máxima de edificación).

3. En los sectores de uso predominante residencial, densidad mínima y máxima de población, expresada en número de viviendas por hectárea.

4. Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años.

5. Índice de integración social, o porcentaje de edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, de acuerdo a lo establecido en la normativa urbanística regional.

4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

4.1 Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 122 del RUCYL.

4.2 Sectorización

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, reuniéndose su listado en el siguiente cuadro:

CODIGO	NOMBRE	USO PREDOMINANTE
SUR-1	CARRETERA DE VALLADOLID MARGEN DERECHA	INDUSTRIAL
SUR -2	CARRETERA DE VALLADOLID MARGEN IZQUIERDA	INDUSTRIAL
SUR -3	CARRETERA DE OLMEDO	INDUSTRIAL
SUR -4	CAMINO DE VALLELADO	INDUSTRIAL
SUR -5	CAMINO HONDO	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -6	CAMINO DE LA MIEL	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -7	LOS COLMENARES	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -8	VALDESANJUÁN	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -9	CAMINO DE LOS ESTRIBOS 1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR-10	CAMINO DE LOS ESTRIBOS 2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR -11	CAMINO DE VALDEOLMOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR -12	CARRETERA DE SEGOVIA	INDUSTRIAL
SUR -13	EL SANTILLO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR-14	CAÑADA DE LA REINA	INDUSTRIAL

4.3. Justificación del artículo 10.1.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, con los correspondientes de la nueva normativa urbanística regional.

La reciente legislación urbanística autonómica recoge las modificaciones correspondientes a los nuevos criterios de clasificación del suelo. Así pues, desaparece la distinción entre delimitado y no delimitado para el suelo urbanizable, definiéndose en los artículos 13 de la LUCyL y 27 del RUCyL los criterios de clasificación del suelo urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la normativa estatal del suelo. En cuanto al suelo rústico, obtiene, en cierta medida, un carácter residual, dado que fuera de los casos de terrenos que han de ser protegidos del proceso de urbanización según los criterios definidos en los artículos 15 de la LUCyL y 30 del RUCyL, también se clasificarán como tal los terrenos que no se clasifiquen como urbano o urbanizable. Por lo tanto, en este apartado se justificará la clasificación como suelo urbanizable de los sectores SUR propuestos en las presentes NUM.

De los sectores de suelo urbanizable que se plantean en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tan sólo uno carece de reflejo en el planeamiento que se pretende derogar. Efectivamente, es el sector denominado SUR-14 “Cañada de la Reina”, el único que surge sobre suelo clasificado en su totalidad con anterioridad como Rústico. La clasificación del suelo como suelo urbanizable está amparada por el artículo 27 del RUCyL, puesto que se cumplen simultáneamente las dos condiciones establecidas por dicho artículo:

- a) Su transformación en suelo urbano está justificada por la necesidad de dotar de un área de suelo complementaria para la ampliación de la actividad industrial de la empresa Aserraderos de Cuéllar, actualmente enclavada en una de las parcelas resultantes del desarrollo del PAS-C-13 “El Pelayo” y sobre una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa dentro del antiguo M.U.P nº 10. Es precisamente esa última área la que ahora se clasifica como suelo urbanizable.
- b) Se trata de un sector con uso predominante industrial en el que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida.

Por otra parte, las posibilidades de ampliación de la empresa pasan por el incremento de la superficie industrial disponible, condición que ya fue considerada por la Consejería de Medio Ambiente para el expediente de descatalogación y permuta de la superficie del ahora propuesto Sector. Es este un aspecto fundamental, a través del cual se articula la justificación de la decisión de la clasificación del sector como suelo urbanizable de uso industrial.

Asimismo, se debe tener en cuenta que los pinares de todo el entorno comarcal han estado y están condicionados por su aprovechamiento económico, siendo difícilmente previsible su mantenimiento fuera de este contexto. Así, la clasificación del sector como urbanizable presenta una justificación socioeconómica y ambiental justa y suficiente.

En relación con las afecciones e impactos que el desarrollo del sector genera, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (en adelante ISA), se incluyen las medidas de prevención en el programa de seguimiento ambiental y se realizan una serie de propuestas tendentes a la mejora de la sostenibilidad del planeamiento de desarrollo y a atenuar sus efectos ambientalmente negativos.

En relación con el sector SUR-14 "Cañada de la Reina", el ISA propone como medidas específicas generales para su desarrollo las siguientes:

1. En la ficha del Sector se debe señalar como uso exclusivo el industrial forestal, quedando prohibido cualquier otro tipo de uso en la parcela resultante lucrativa de titularidad privada.
2. La parcela resultante industrial propiedad de la empresa será única y tendrá el carácter de no segregable.

Ésta condición permanecerá por un plazo de 10 años desde que el suelo alcance la condición de solar.

3. Cualquier modificación de las condiciones anteriores deberá ser sometida a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Por último, el mismo ISA propone otra serie de medidas particulares en relación con otras cuestiones que a continuación se enumeran:

1. La prevención contra incendios
2. La protección de las aguas
3. La protección de la vegetación
4. La protección de la fauna

En segundo lugar, se plantean modificaciones en tres sectores, variando su delimitación para ampliarla sensiblemente.

El sector SUR-13 “El Santillo” crece en función de una mejor estrategia de conexión de las infraestructuras viarias de carácter comarcal, que se plasma en la posibilidad de unión entre el nudo sur - CL-601 y C-112 – y la carretera de Arévalo, planteándose la futura conexión Sureste que podría prolongarse y enlazar en un futuro con la carretera de Olmedo, vinculada al posible desarrollo del Plan Regional previsto por la Junta de Castilla y León en ejecución del Programa Regional de Actuaciones de Urbanización.

La conveniencia de esta ampliación deriva de las evidentes ventajas de la nueva ordenación indicativa propuesta, que conlleva una mejora de las condiciones de relación del ámbito con los ámbitos colindantes, estableciéndose la tan demandada conexión entre las carreteras de Cantalejo y de Arévalo, así como una mejora de la trama urbana y de las condiciones de aprovechamiento del suelo residencial, una mayor racionalidad en las reservas dotacionales, y una menor repercusión del trazado viario. La ordenación propone un esquema viario jerárquico a partir de una espina central que desemboca en la vía perimetral que conecta las carreteras de Cantalejo y Arévalo, de la que parten otras vías secundarias en forma de espina de pez. Asimismo, se propone la apertura de una vía de conexión entre el interior de este ámbito y la calle de las Piscinas cuyo trazado discurrirá entre las instalaciones deportivas y el Parque de la Diputación de Segovia. El trazado de la vía principal tiene en cuenta el trazado actual del emisario de aguas residuales .

Por otra parte, la ordenación propuesta propiciará la creación de una gran zona de equipamiento de alta representatividad, ubicada en el área anterior del sector, completando los equipamientos ya existentes -Convento de Santa Clara e Instalaciones Deportivas Municipales-, que se completará con la creación de otros focos más pequeños integrados en la nueva trama proyectada. Asimismo, se excluye del sector el área funcional de infraestructuras estratégicas, donde se sitúan las instalaciones de la Central de biomasa y punto limpio, y donde se pretenden ubicar otras instalaciones municipales, creándose a tal efecto un nuevo sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC-6 “Área Funcional”) íntegramente vinculado al uso Equipamiento.

Por último, entre los objetivos para su desarrollo se incluye la incorporación de la margen norte de futura vía interurbana de conexión entre la SG-342 y la CL-601.

El sector SUR-5 “Camino Hondo”, que se amplía asumiendo la parte del suelo clasificado como rústico e incluida en el recinto del Conjunto Histórico. Con grandes zonas vinculadas a los espacios libres públicos que conforman el área de protección a las vistas del Castillo Palacio, el sector aumenta significativamente, tanto para ponderar las cesiones que se le impone como para posibilitar la conexión del actual suelo urbanizable con el área del futuro Plan Regional citado anteriormente.

Y, además, los sectores SUR-3 “Carretera de Olmedo” y SUR-4 “Camino de Vallelado” amplían su superficie para incorporar los terrenos situados entre el sector y la carretera de circunvalación, vinculada esta nueva delimitación a la relación de los citados ámbito con las áreas colindantes, suponiendo un incremento de las previsiones de suelo industrial en esa zona acorde con la demanda existente y consolidando de esta forma la zona Noroeste como foco productivo de la villa.

Por otra parte, se delimitan dos nuevos sectores a partir del ya delimitado en las NN.SS. “Camino de los Estribos”. Se trata de los sectores SUR-9 y SUR-10, cuya delimitación cumple con cuantos requisitos es posible observar de los recogidos por el artículo 86.1 del RUCyL. Así, resulta evidente que la ordenación es heredera del antiguo Sector Camino de los Estribos de las NN.SS. de 1996, manteniéndose el uso predominante residencial y pormenorizándose para el SUR-9 (el pequeño) con vivienda unifamiliar en hilera por su envergadura y, fundamentalmente, por su colindancia con el conjunto edificado de la misma tipología que conforma la antigua unidad de ejecución nº 45.

Por el contrario, el SUR-10 (el más grande) se abre a un uso pormenorizado de vivienda aislada y pareada, en un intento de relacionar la disminución de la intensidad del uso del suelo con el aumento de la distancia al borde este del suelo urbano.

Asimismo, señalar que un factor clave en la delimitación de los sectores ha sido la división por fincas completas para facilitar una gestión urbanística que ha estado paralizada desde la aprobación del planeamiento general de 1996.

Por último, en relación con el sector SUR-12 “Carretera de Segovia”, vinculado al uso predominante industrial, se introduce como condición que este uso no suponga un aprovechamiento real mayor del 50% del total, asumiendo los usos compatibles propuestos - Comercio y Servicios en categoría 1ª, Oficinas en categoría 1ª y Espectáculos y Reunión en categoría 1ª- el resto del aprovechamiento permitido para el sector. Esta condición se fundamenta en la estratégica situación del sector en relación con tanto con los accesos al municipio, así como en la demanda declarada de este tipo de usos vinculados al sector productivo, consolidado en la margen derecha de la Avenida de Segovia desde el Sector SU-NC-Carretera de Segovia (donde se ubican actualmente la estación de servicio y el antiguo hostel “Santa Clara”), hasta el sector PAS-SC “Carretera de Cantalejo”.

5. DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.

5.1. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen en Suelo Rústico las siguientes condiciones, conforme al artículo 124 del RUCyL:

1. Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos.
2. Para cada clase de suelo, calificación de los usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.
3. Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno.
4. Delimitación de ámbito de planeamiento especial en los suelos de protección natural de El Henar y La Cuesta de Castilviejo.

TITULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

1.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes N.U.M. establecen en determinados ámbitos la calificación urbanística conforme al artículo 44 de la LUCyL. Se determina mediante la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas. En función de la clase de suelo y el ámbito de ordenación de que se trate, las presentes N.U.M. establecen esta determinación de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano Consolidado: los planos de ordenación establecen la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluyen en el Título IX de la Normativa.
2. Suelo Urbano No Consolidado: se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado.

1.2. Determinaciones

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en el Título IX de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos básicos definidos en el Título VIII de la Normativa a las categorías que se establecen.

1.3. Listado

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen, incluyendo la ordenanza C para el Conjunto Histórico.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE
C	Conjunto Histórico	Edificación en manzana cerrada	Residencial Colectivo
SUNM	Suelo Urbano Consolidado en Núcleos Menores	Edificación en manzana cerrada	Residencial Colectivo
RUHA	Residencial Unifamiliar en Hilera en unidades de actuación en suelo urbano de Arroyo de Cuéllar	Edificación pareada o en hilera	Residencial Unifamiliar
R0	Residencial Unifamiliar General	Edificación aislada, pareada o en hilera	Residencial Unifamiliar
R1	Residencial Unifamiliar Aislada	Edificación aislada o pareada	Residencial Unifamiliar
R2	Residencial Unifamiliar en Hilera	Edificación en hilera	Residencial Unifamiliar
R3	Residencial Colectiva Abierta en tres plantas	Edificación en manzana abierta	Residencial Colectivo
R4	Residencial Colectiva Abierta en cuatro plantas	Edificación en manzana abierta	Residencial Colectivo
R5	Residencial Colectiva Cerrada en dos plantas	Edificación en manzana cerrada	Residencial Colectivo
R6	Residencial Colectiva Cerrada en tres plantas	Edificación en manzana cerrada	Residencial Colectivo
R7	Residencial Colectiva Cerrada en cuatro plantas	Edificación en manzana cerrada	Residencial Colectivo
GI	Gran Industria	Industria en polígono	Industrial
IG	Industrial General	Industria en polígono	Industrial
EG	Equipamiento general	Edificación en manzana abierta.	Equipamiento
ZV	Espacios libres		Espacios libres.
PAS	Área de planeamiento asumido	En función del planeamiento de desarrollo.	En función del planeamiento de desarrollo.
CP	Conjunto con Proyecto	En función del planeamiento de desarrollo.	En función del planeamiento de desarrollo.

1.4. Las Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C)

Resultan, a todos los efectos, ámbitos de suelo urbano consolidado. Las presentes N.U.M. asumen las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado en su día, considerándose incorporado a todos los efectos en el presente documento.

No obstante, se incluyen algunas particularidades en los ámbitos que a continuación se explicitan:

a) En relación con el PAS-C-3 “Piedras Granjales”, la ficha particular del ámbito contempla las modificaciones que se derivan del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Cuéllar y la mercantil Centro de Mayores Valdehuertos, S.L., así como se establece el régimen general urbanístico del suelo aplicable al ámbito y las condiciones de uso, condiciones de la edificabilidad y de la edificación asimilándolas a la normativa de las NUM.

.- en cumplimiento del citado Convenio, se incluyen las condiciones para la parte de la zona verde de uso público situada al suroeste del equipamiento asistencial, el cambio de calificación jurídica de la superficie afectada de uso y dominio público a patrimonial, y el cambio de clasificación, de suelo rústico a urbano consolidado, de la franja de suelo situada al oeste de la parcela original donde se ha ejecutado el muro de hormigón armado, afecto inexcusablemente al mismo destino que la parcela original.

.- se establece el Título VII de la normativa de las NUM como el régimen general urbanístico del suelo aplicable al ámbito, así como las condiciones generales de la edificabilidad y de la edificación.

.- se remiten las condiciones de uso, condiciones relativas a la edificabilidad y a la edificación no especificadas en las ordenanzas del Plan Parcial, a las siguientes ordenanzas de las NUM:

- ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA-GRADO 2 (RE-2): ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA EN TRES PLANTAS (R3)

- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, GRADO 1-C: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R1)

b) En relación con el PAS-C-8 “Camino de Santa Clara”, se incluye la modificación de la determinación de ordenación detallada relativa a la altura máxima de la tipología de vivienda unifamiliar, que pasa de 6,50m a 7,50m, en concordancia con la modificación de la altura realizada en las ordenanzas correspondientes a vivienda unifamiliar de las presentes NUM a cuyos usos se asimilan los usos admisibles para dicho sector.

c) En los sectores de planeamiento asumido de desarrollo culminado vinculados al uso industrial (PAS-C-1 “Malriega”, PAS-C-2 “El Contodo”, PAS-C-10 “Prado Vega” y PAS-C-12 “El Pelayo”) se incluyen las siguientes condiciones particulares:

.- la adscripción de todos los equipamientos previstos por el planeamiento de desarrollo a la ordenanza EQ-G, Equipamiento General, sin asignar uso específico.

.- se redacta una nueva condición especial relacionada con la obligación de reserva de plazas de aparcamiento de vehículos y de espacio para carga y descarga de vehículos

d) En el sector PAS-C-10 “Prado Vega”, se incluyen, además de las anteriores, otras particularidades:

.- se modifica el artículo 107.2.A, B y C del Plan Parcial que lo desarrolla, fijándose con carácter excepcional el índice de ocupación en el 87,5% en todos los casos, con la salvedad del caso de las parcelas A14 y 21 que mantienen el 95%, sin que se produzca alteración de la edificabilidad máxima permitida.

.- se incluye una nueva condición vinculada a la parcela catastral 39240-02, sobre la que será de aplicación la ordenanza EG. Equipamiento General de las NUM, posibilitándose el uso básico de Hostelería en Categoría 1ª.

e) PAS-C-6 “Fuente de Valdihuertos nº1”: se introduce la condición especial E32 sobre la parcela de referencia catastral 03485-01, anulándose, por tanto, la obligación de redactar un Estudio de Detalle.

SECTORES VINCULADOS A LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO
CULMINADO (PAS-C)

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	SUPERFICIE
PAS-C-1	MALRIEGA	PLAN PARCIAL	47.774,05
PAS-C -2	EL CONTODO	PLAN PARCIAL	83.594,01
PAS-C -3	PIEDRAS GRANJALES	PLAN PARCIAL	35.179,30
PAS-C -4	VALDIHUERTOS SUR	PLAN PARCIAL	8.953,60
PAS-C -5	VALDIHUERTOS NORTE	PLAN PARCIAL	19.266,53
PAS-C -6	FUENTE DE VALDIHUERTOS Nº1	PLAN PARCIAL	7.595,48
PAS-C -7	CAMINO DE SANTA CLARA	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	36.371,65
PAS-C -8	LAS LOMAS	PLAN PARCIAL	47.147,55
PAS-C -9	LOS RANCHOS DEL HENAR	PLAN PARCIAL	72.332,44
PAS-C -10	POLÍGONO INDUSTRIAL PRADO VEGA	PLAN PARCIAL	103.391,49
PAS-C -11	ANTIGUA UE-30	ESTUDIO DE DETALLE	9.524,05
PAS-C-12	EL PELAYO	ESTUDIO DE DETALLE	63.212,00
TOTAL			534.342,15

2. REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION Y USOS DISCONFORMES

2.1. Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación

En virtud del carácter potestativo que la legislación regional en materia de urbanismo atribuye a las N.U.M., el presente documento no incluye el listado de usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación. Tan solo las fichas particulares de los ámbitos de planeamiento y gestión contienen – en los casos que así ha sido determinado- la identificación de los usos y construcciones con esa calificación.

En cualquier caso se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la LUCyL todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas N.U.M. ubicadas en terrenos destinados por éstas a la ejecución de nuevas dotaciones urbanísticas públicas o para la ampliación de las ya existentes.

En concreto, en el núcleo de Cuéllar se declaran como Fuera de Ordenación las siguientes instalaciones y edificaciones:

- las vinculadas a la Subestación de FENOSA situadas en la calle del Polideportivo, sobre la parcela de referencia catastral 06364-01;
- las situadas sobre la parcela catastral 07374-10, incluida en la actuación aislada de expropiación AA-E-1;
- las situadas sobre la parcela catastral 06366-01, incluida en la actuación aislada de normalización AA-NU-1.
- las situadas sobre las parcelas catastrales 09387-01, 02, 03 Y 34, incluidas en la AA-NU-2;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 08474-01, 14, 15, 16 y 17, incluidas en la AA-NU-4;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 09387-27 y 28, incluidas en la AA-NU-5.
- las situadas sobre las parcelas catastrales 05459-05 y 06, incluidas en la AA-NU-Calle Valdihuertos nº1;
- las situadas sobre la parcela 02458-03, incluida en la AA-NU- “Los Lavaderos”;
- las situadas sobre la parcela catastral 05459-04, incluida en la AA-U- Calle Valdihuertos nº2;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 96463-03, 05, 06, 07 y 08, incluidas en la AA-U-13, 14, 15, 16 y 17 respectivamente;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 99471-04, 05, 06 y 07, incluidas en la AA-U-18, 19, 20 y 21 respectivamente;

- las situadas sobre la parcela catastral 00486-45, incluida en la AA-U-48;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 05422-03 y 04, incluidas en la AA-U-62 y AA-U-63 respectivamente;
- las situadas sobre la parcela catastral 06430-36, incluida en la AA-U-68;
- las situadas sobre la parcela catastral 04408-02, incluida en la AA-U-69;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 04401-02, 03, 04, 05, 06 y 07, incluidas en la AA-U-70, 71, 72, 73, 74 y 75 respectivamente;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 02371-04 y 05, incluidas en la AA-U-79 y 80 respectivamente;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 03386-02, incluidas en la AA-U-86;
- las situadas sobre la parcela catastral 05381-01, incluida en la AA-U-87;
- las situadas sobre la parcela catastral 05381-03, incluida en la AA-U-88;
- las situadas sobre la parcela catastral 03371-02, incluida en la AA-U-94;
- las situadas sobre la parcela catastral 09387-35, incluidas en la AA-U-78 y el SU-NC-4;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 99468-04, 05, 06, 07, 08, 09 y 10, incluidas en el sector SU-NC-2 "Cordel de Aldeonsancho";
- las situadas sobre la parcela catastral 10358-01, vinculadas al uso gasolinera e incluidas en el SU-NC-3 "Carretera Segovia 01";
- las situadas sobre las parcelas catastrales 00393-09, 03, 07 y 02, 01394-01, 02, 22, 04, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 35 y 36, 00398-01 y 16, 00403-02 y 03, 00408-02 y 03, 99404-04 e instalaciones vinculadas al transformador, incluidas todas ellas en el sector SU-NC-8 "Santa María de la Cuesta";
- las situadas sobre la parcela catastral 53718-01, incluidas en la AA-NU-AR4;
- las situadas sobre la parcela catastral 53703-01, incluidas en la AA-NU -AR5;
- las situadas en la calle Despistados de Arroyo de Cuéllar sobre la parcela de referencia catastral 52691-02.
- las situadas sobre las parcelas catastrales 86555-01, 02 y 03, incluidas en las actuaciones AA-U-F1, F2 y F3;
- las situadas sobre la parcela catastral 79461-10, incluida en la AA-U-L1;
- las situadas sobre la parcela catastral 78488-32, incluida en la AA-U-L2;
- las situadas sobre las parcelas catastrales 79474-08, 09 y 02, incluidas en las actuaciones AA-U-L3, L4 y L5;
- las situadas sobre la parcela catastral 52673-02, incluida en la AA-U-AR3.

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas N.U.M.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

2.2. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la LUCyL, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes N.U.M. que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

3. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes N.U.M. establecen la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

1. Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una unidad de actuación.
2. Suelo Urbanizable con ordenación asumida: se asume la delimitación de unidades de actuación que para cada sector haya establecido cada uno de los Planes Parciales en ejecución.

4. DELIMITACION DE UNIDADES DE NORMALIZACION Y URBANIZACIÓN DE FINCAS

4.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes N.U.M. establecen en suelo urbano consolidado una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización y Urbanización.

Se trata de ámbitos que habrán de desarrollarse mediante actuaciones aisladas, a través de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/99.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el artículo 219 del RUCyL.

4.2. Determinación

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Normalización y Urbanización para la ejecución de Actuaciones Aisladas, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.

La AA-NU -1 se corresponde con la antigua UE-57, y su gestión como actuación aislada de normalización y urbanización se vincula al uso predominante Equipamiento General.

En cuanto a la AA-NU -2, su desarrollo se vincula con la necesidad de ampliación de la desembocadura del Camino del Terrero en la Avenida Camilo José Cela.

Por otra parte, la creación de la AA-NU -3 obedece a la necesidad de obtención de la superficie destinada a viario público que incluye una pequeña superficie de zona verde integrada en el vial, que configurará la conexión entre la carretera de Arévalo y la Plaza de las Piscinas.

En cuanto a la AA-NU -4, adscrita a la ordenanza R2, su objeto es la adaptación de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, contemplándose la cesión al Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la regularización de las vías públicas existentes – actuales Camino de la Florida y Calle de la Paz-.

En la margen derecha de la antigua carretera de Valladolid se delimita la AA-NU-5, adscrita a la ordenanza R6, y con el objeto de regularizar las alineaciones y completar la urbanización en ese entorno.

En la confluencia de la carretera de Cantalejo y la carretera de Segovia se delimitan las nuevas actuaciones AA-NU -6 y AA-NU -7, vinculadas a la obtención de la superficie destinada a viario público, completando, por un lado, la ordenación prevista para el sector limítrofe “El Santillo”, y por otro, la rotonda situada en dicha confluencia.

En la confluencia de la calle Valdihuertos y la Avenida de la Plaza de Toros, se delimita la AA-NU- “Calle de Valdihuertos nº1” –sobre la antigua unidad de ejecución del mismo nombre-, para la obtención de los terrenos vinculados a aquélla.

En la Entidad Local Menor de Chatún se crean cinco nuevas actuaciones aisladas, denominadas AA-NU-CH1, AA-NU-CH2, AA-NU-CH3, AA-NU-CH4 y AA-NU-CH5, todas ellas en el entorno de la Carretera de Valladolid.

Por último, en la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar se crean cinco nuevas actuaciones aisladas de normalización y urbanización – AA-NU -AR1, AR2, AR3, AR4 y AR5-, adscritas a la ordenanza SUNM, y que obedecen a la necesidad de completar la urbanización de las mismas a fin de que alcancen la condición de solar.

Su delimitación se indica en los planos de ordenación y su listado es el siguiente:

UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN		
NOMBRE	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	
AA-NU -1	ANTIGUA UE-57	3.315,68
AA-NU -2		772,23
AA-NU -3	zona piscinas	1.497,35
AA-NU -4	Antiguo Camino de la Florida	1.994,18
AA-NU -5		2.547,60
AA-NU -6	Carretera de Cantalejo	3.012,50
AA-NU -7	Carretera de Cantalejo	2.334,40
AA-NU -8		752,50
AA-NU C/ VALDIHUERTOS Nº1	ANTIGUA UE- C/VALDIHUERTOS, Nº1	1.089,93
AA-NU LOS LAVADEROS	ANTIGUA UE- LOS LAVADEROS	5.428,63
AA-NU -AR1		2.236,50
AA-NU -AR2		2.280,90
AA-NU -AR3		2.870,25
AA-NU -AR4		2.647,30
AA-NU -AR5		945,50
AA-NU -CH1		3426,55
AA-NU -CH2		1438,5
AA-NU -CH3		3.748,55
AA-NU -CH4		6.868,80
AA-NU CH5		4.221,50
		53.429,35

5. DELIMITACION DE UNIDADES AISLADAS DE URBANIZACION

5.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes N.U.M. establecen en suelo urbano consolidado una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Urbanización.

Se trata de ámbitos que habrán de desarrollarse mediante actuaciones aisladas, a través de las cuales se completa la urbanización de las parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será un proyecto de obras ordinarias, que en el caso de llevarse a cabo mediante gestión pública deberá ejecutarse conforme a la legislación sobre régimen local.

5.2. Determinación

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Urbanización para la ejecución de actuaciones aisladas, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.

Las Unidades delimitadas coinciden en su mayoría con las antiguas unidades de ejecución uniparcelarias previstas por las anteriores NN.SS. No obstante, se crean algunas Unidades nuevas que a continuación se explicitan.

La ampliación de la anchura de la calle de Perú origina la creación de las unidades A.A.U.-29, A.A.U.-30, A.A.U.31, A.A.U.-32, A.A.U.33 y A.A.U.-34.

La A.A.U.-48 surge de la necesidad de culminar el proceso de apertura de la nueva calle situada entre las calles Las Candelas y Ramón Montalvillo.

La creación de las actuaciones AA-U-76 y 77, obedece a la necesidad obtención de la superficie destinada a viario público que supondrá la conexión entre la Avda. Camilo José Cela y el sector SU-NC-4.

La AA-U-78 obedece a la necesidad obtención de la superficie destinada a viario público de la Travesía Camilo José Cela , que comunica con el sector SU-NC-4.

La AA-U-91 obedece a la necesidad obtención de ampliación de la superficie destinada a viario público de la calle Los Astros y la ampliación de la acera a la Carretera de Arévalo. Se encuentra incluida en el PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo".

En la margen derecha de la antigua carretera de Valladolid se delimitan las unidades A.A.U.-119, A.A.U.-120, A.A.U.-121, A.A.U.-123. A.A.U.-124 y A.A.U.-125, que permitirán la consecución de la urbanización prevista en ese entorno.

Junto al sector PAS-C-10 "Polígono Industrial Prado Vega" se crea una nueva actuación aislada de urbanización AA-U-127, adscrita a la ordenanza IG. Industrial General, sobre las parcelas 5032, 00090 y parte de la 5033 del polígono 17 del Catastro de Rústica, vinculada a la necesidad de ampliación de la actividad que se desarrolla actualmente sobre la parcela colindante incluida en el sector PAS-C-10.

La antigua UE-160 se desdobra en dos unidades, coincidiendo con la división de la propiedad, y pasando a formar las unidades A.A.U.-104 Y A.A.U.-104 BIS.

En la Entidad Local Menor de Chatún se delimitan dos unidades de urbanización, la A.A.U.-CH1, mediante la que se regulariza a alineación en una parte de la calle Gomezerracín, y la A.A.U.-CH2 para la obtención del vial de nueva apertura perpendicular a la calle San Benito.

En la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar, se delimitan otras tres unidades de urbanización, la A.A.U.-AR1, la A.A.U.-AR2 y la A.A.U.-AR3, para la regularización de las alineaciones en el entorno de la calle calle Descampados, los Caminos Arroyo Arriba y Sanchonuño, y la carretera de Chañe respectivamente.

En la Entidad Local Menor de Campo de Cuéllar, se delimita una actuación aislada de urbanización, la A.A.U.- CA1, para la regularización de alineaciones en la calle Lavadero Viejo.

En el Barrio de Fuentes de Cuéllar, se delimitan tres actuaciones aisladas de urbanización, denominadas A.A.U.- F1, A.A.U.- F2 y A.A.U.- F3, consecuencia de la consideración de las nuevas alineaciones propuestas para la mejora de este tramo de la calle Real.

Por último, en el Barrio de Lovingos, se delimitan cinco actuaciones aisladas de urbanización, denominadas A.A.U.- L1, A.A.U.- L2, A.A.U.- L3, A.A.U.- L4, y A.A.U.- L5, consecuencia de la consideración de las nuevas alineaciones propuestas para la mejora de determinados tramos de la calle Real.

Su delimitación se indica en los planos de ordenación y su listado es el siguiente:

ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN		
AA.U.-1	ANTIGUA UE-42	1.235,05
AA.U.-2	ANTIGUA UE-63	1.348,15
AA.U.-4	ANTIGUA UE-64	5.345,57
AA.U.-5	ANTIGUA UE-65	2.707,17
AA.U.-6	ANTIGUA UE-66	2.420,62
AA.U.-7	ANTIGUA UE-67	1.923,68
AA.U.-8	ANTIGUA UE-151	1.837,86
AA.U.-9	ANTIGUA UE-152	3.148,38
AA.U.-10	ANTIGUA UE-153	20.012,40
AA.U.-11	ANTIGUA UE-154	1.524,96
AA.U.-12	ANTIGUA UE-155	6.716,45
AA.U.-13	ANTIGUA UE-68	2.013,80
AA.U.-14	ANTIGUA UE-69	1.289,39
AA.U.-15	ANTIGUA UE-70	442,92
AA.U.-16	ANTIGUA UE-71	467,86
AA.U.-17	ANTIGUA UE-72	496,72
AA.U.-18	ANTIGUA UE-78	249,36

AA.U.-19	ANTIGUA UE-75	214,73
AA.U.-20	ANTIGUA UE-76	191,00
AA.U.-21	ANTIGUA UE-77	227,38
AA.U.-22	ANTIGUA UE-85	199,59
AA.U.-23a	ANTIGUA UE-86	226,85
AA.U.-23b	ANTIGUA UE-86	226,85
AA.U.-24	ANTIGUA UE-87	606,42
AA.U.-25	ANTIGUA UE-79	220,09
AA.U.-26	ANTIGUA UE-80	244,53
AA.U.-27	ANTIGUA UE-81	160,27
AA.U.-28	ANTIGUA UE-82	159,46
AA.U.-29	ANTIGUA UE-83	162,50
AA.U.-30		209,12
AA.U.-31		211,79
AA.U.-32		212,74
AA.U.-33		212,63
AA.U.-34		213,44
AA.U.-35		196,09
AA.U.-36	ANTIGUA UE-96	141,29
AA.U.-37	ANTIGUA UE-95	139,99
AA.U.-38	ANTIGUA UE-94	176,90
AA.U.-39	ANTIGUA UE-93	314,15
AA.U.-40	ANTIGUA UE-92	329,50
AA.U.-41	ANTIGUA UE-97	361,42
AA.U.-42	ANTIGUA UE-102	156,17
AA.U.-43	ANTIGUA UE-102-A	124,92
AA.U.-44	ANTIGUA UE-100	554,88
AA.U.-45	ANTIGUA UE-101	907,89
AA.U.-46	ANTIGUA UE-175	485,61
AA.U.-47	ANTIGUA UE-173	499,38
AA.U.-48	junto antigua UE21	203,92
AA.U.-53	ANTIGUA UE-174	674,74
AA.U.-54		746,69
AA.U.-55	ANTIGUA UE-168	1.253,92
AA.U.-56	ANTIGUA UE-169	272,92
AA.U.-57	ANTIGUA UE-170	433,16
AA.U.-58	ANTIGUA UE-32	884,97
AA.U.-59	ANTIGUA UE-99	1.529,05
AA.U.-61	ANTIGUA UE-108	214,16
AA.U.-62	ANTIGUA UE-119	120,51
AA.U.-63	ANTIGUA UE-120	121,98
AA.U.-67	ANTIGUA UE-123	
AA.U.-68	ANTIGUA UE-122	612,21
AA.U.-69	ANTIGUA UE-112	552,36

AA.U.-70	ANTIGUA UE-114	59,27
AA.U.-71	ANTIGUA UE-115	40,51
AA.U.-72	ANTIGUA UE-116	33,52
AA.U.-73	ANTIGUA UE-117	118,32
AA.U.-74	ANTIGUA UE-118	175,24
AA.U.-75	ANTIGUA UE-113	876,45
AA.U.-76	(Camilo José Cela)	425,47
AA.U.-77	(Camilo José Cela)	555,53
AA.U.-78	(Camilo José Cela)	287,50
AA.U.-79	ANTIGUA UE-125	1.672,90
AA.U.-80	ANTIGUA UE-126	529,28
AA.U.-81	ANTIGUA UE-127	160,65
AA.U.-82	ANTIGUA UE-128	137,20
AA.U.-83	ANTIGUA UE-129	228,90
AA.U.-84	ANTIGUA UE-130	264,90
AA.U.-85	ANTIGUA UE-131	236,91
AA.U.-86	ANTIGUA UE-132	199,94
AA.U.-87	ANTIGUA UE-148	206,24
AA.U.-88	ANTIGUA UE-149	159,30
AA.U.-89	ANTIGUA UE-164	108,23
AA.U.-90	ANTIGUA UE-165	614,25
AA.U.-91	Parcela 04372-01 PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo"	1.771,30
AA.U.-93	ANTIGUA UE-142	2.573,13
AA.U.-94	ANTIGUA UE-133	136,05
AA.U.-95	ANTIGUA UE-135	715,61
AA.U.-96	ANTIGUA UE-136	545,92
AA.U.-97	ANTIGUA UE-137	510,21
AA.U.-98	ANTIGUA UE-138	216,64
AA.U.-99	ANTIGUA UE-139	566,35
AA.U.-100	ANTIGUA UE-140	242,17
AA.U.-102	ANTIGUA UE-158	1.335,15
AA.U.-103	ANTIGUA UE-160	2.363,80
AA.U.-104	ANTIGUA UE-160	1.181,75
AA.U.-105	ANTIGUA UE-161	1.798,90
AA.U.-106	ANTIGUA UE-162	750,97
AA.U.-107	ANTIGUA UE-143	3.541,16
AA.U.-108a	ANTIGUA UE-144	3.381,12
AA.U.-108b		736,15
AA.U.-109	ANTIGUA UE-145	3.901,78
AA.U.-110	ANTIGUA UE-146	3.714,86
AA.U.-111	ANTIGUA UE-59	1.139,25
AA.U.-112	ANTIGUA UE-56	
AA.U.-113	ANTIGUA UE-60	1.442,58
AA.U.-114	ANTIGUA UE-163	1.625,60

AA.U.-115	ANTIGUA UE-147	2.888,18
AA.U.-116a	ANTIGUA UE-61	
AA.U.-116b	ANTIGUA UE-61	
AA.U.-117	ANTIGUA UE-167	6.032,91
AA.U.-118	ANTIGUA UE-166	9.807,91
AA.U.-119	CARRETERA DE VALLADOLID	26.815,70
AA.U.-120	CARRETERA DE VALLADOLID	2.242,90
AA.U.-121	CARRETERA DE VALLADOLID	249,20
AA.U.-123	CARRETERA DE VALLADOLID	451,50
AA.U.-124	CARRETERA DE VALLADOLID	1.024,05
AA.U.-125	CARRETERA DE VALLADOLID	1.517,15
AA.U.-126	CARRETERA DE VALLADOLID	12.540,55
AA.U.-127	PRADO VEGA	12.106,20
AAU-EL PELAYO		451,97
AA.U.-C/ VALDIHUERTOS Nº2	ANTIGUA UE- C/VALDIHUERTOS, Nº2	2.048,43
AA.U-CH1		660,95
AA.U-CH2		1.267,32
AA.U.-L1		109,30
AA.U.-L2		23,75
AA.U.-L3		89,10
AA.U.-L4		255,00
AA.U.-L5		123,60
AA.U.-F1		194,45
AA.U.-F2		125,65
AA.U.-F3		380,05
AA.U-AR1		725,97
AA.U-AR2		6.594,07
AA.U-AR3		588,45
AA.U-CA1		875,15
		200.558,93

6. DETERMINACION DE UNIDADES AISLADAS DE EXPROPIACION

6.1. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes N.U.M. establecen en suelo urbano consolidado una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Expropiación.

Se trata de ámbitos que habrán de desarrollarse mediante actuaciones aisladas, con alguna de las finalidades recogidas en el artículo 223 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

6.2. Determinación

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Expropiación para la ejecución de las citadas actuaciones aisladas mediante un Proyecto de Expropiación, las presentes N.U.M. establecen algunas de estas unidades.

Se delimitan en el núcleo de Cuéllar dos Unidades de Expropiación, que obedecen, en ambos casos a la obtención de determinados espacios vinculados al sistema de espacios libres públicos.

Su delimitación se indica en los planos de ordenación y su listado es el siguiente:

UNIDADES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN		
CÓDIGO	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	SUPERFICIE (m2)
AA-E-1	ANTIGUA UE-141	633,95
TOTAL SUPERFICIE		633,95

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

En cumplimiento de los artículos 124 y 125 del RUCyL, las NUM incluyen las recomendaciones generales de carácter ambiental establecidas en la Memoria Ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas de Cuéllar.

A tal efecto, se introducen en el Título III, que establece el Régimen del suelo urbano y urbanizable, y en el Título IV, relativo a la regulación del suelo rústico, dos nuevos capítulos (Capítulo 4 y Capítulo 10, respectivamente) denominados “Normas de protección ambiental”, que contienen las medidas establecidas en la Memoria Ambiental aplicables a cada tipo de suelo, cuyo contenido se esquematiza a continuación:

- Medidas en relación con la protección de las aguas
- Medidas en relación con la protección del patrimonio
- Medidas en relación con las infraestructuras eléctricas
- Medidas en relación con la gestión de los residuos sólidos urbanos
- En relación con la protección del suelo y la vegetación
- En relación con la protección de la fauna

Por último, el Título III, incluye las medidas específicas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUR-14 “Cañada de la Reina”.

TÍTULO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

V.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley 2/2008 de Suelo, que señala que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”, que queda traspuesto en el artículo 130.f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en vigor desde el 17 de agosto de 2009, las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar han de contar un informe que avale la capacidad de la Hacienda Pública Local para hacer frente a los costes presentes y futuros de las modificaciones que se lleven a cabo en el planeamiento general. En el mismo sentido, la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, en su apartado 2.3 indica también que “los instrumentos de planeamiento urbanístico (incluidas las revisiones y modificaciones) que establezcan determinaciones para el suelo urbano no consolidado o el suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, deben incluir un informe de sostenibilidad económica”.

La Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), no recoge ninguna indicación acerca del contenido del Informe de Sostenibilidad Económica en el caso de las Normas Urbanísticas Municipales, siendo el artículo 17, vinculado al contenido del Estudio Económico de los Planes Generales de Ordenación Urbana, la única referencia para su elaboración. Sin embargo, su valor para la redacción de este informe es muy limitado, en la medida en que la ITPLAN no establece una estructura marco para su redacción, y señala que “este documento deberá recoger en todo caso las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, priorizadas adecuadamente, así como su evaluación económica y las previsiones de financiación”.

Por tanto, y de acuerdo a las determinaciones recogidas en la legislación actual, el presente informe se estructura en cuatro apartados básicos. En el primero se realiza un somero resumen de las propuestas de las N.U.M. de Cuéllar en lo tocante al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, en relación con su superficie y a su significación en el conjunto municipal. En el segundo apartado se evalúa la suficiencia del suelo destinado a usos productivos, mientras en el tercero se realiza un diagnóstico sobre la capacidad financiera de la Hacienda Pública Local a partir de la evolución de sus presupuestos anuales en los últimos ocho años, que marca sus

tendencias en cuanto a ingresos y gastos, y a la repercusión del crecimiento urbanístico de Cuéllar en el mismo periodo. Finalmente, el cuarto apartado relaciona las cuestiones para determinar la sostenibilidad económica de la propuesta de las N.U.M., que garantice el cumplimiento de este principio básico.

V.2. EVALUACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EL SUELO URBANIZABLE DEFINIDO LAS NORMAS

Las presentes Normas Urbanísticas establecen el desarrollo de 17 sectores de suelo urbano no consolidado, que afecta a una superficie total de 228.241,99m². Situando esta área en el contexto del suelo urbano de Cuéllar y de la superficie municipal total, hay que señalar que únicamente representa el 5,58% del suelo urbano y el 0,08350% del municipio. Por lo tanto, esta figura de ordenación tiene un peso muy escaso en el conjunto del municipio.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	SUPERFICIE (m ²)	USO PRED.	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
SU-NC-1	Puerto Rico	Cuéllar	14.700,48	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-2	Cordel de Aldeonsancho	Cuéllar	12.420,80		
SU-NC-3	Carretera de Segovia 01	Cuéllar	3.701,92	Industrial	Estudio de Detalle
SU-NC-4	Camino José Cela 01	Cuéllar	4.299,90	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-5	Santa Clara Sur	Cuéllar	32.610,25	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-6	Área Funcional	Cuéllar	14.298,70	Equipamientos	Estudio de Detalle
SU-NC-7	Modesto Fraile 01	Cuéllar	4.219,50	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-8	Santa María de la Cuesta	Cuéllar	39.750,00	Residencial	PERI
SU-NC-9	Huerta de San Bartolomé	Cuéllar	16.736,70	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR1	Arroyo de Cuéllar 1	Arroyo	11.013,03	Industrial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR2	Arroyo de Cuéllar 2	Arroyo	18.766,60	Industrial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR3	Arroyo de Cuéllar 3	Arroyo	4.378,92	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR4	Arroyo de Cuéllar 4	Arroyo	21.007,30	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR5	Arroyo de Cuéllar 5	Arroyo	11.473,65	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-AR6	Arroyo de Cuéllar 6	Arroyo	6.012,14	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-T1	Torregutiérrez 1	Torregutiérrez	10.442,25	Residencial	Estudio de Detalle
SU-NC-T2	Torregutiérrez 2	Torregutiérrez	2.769,85	Residencial	Estudio de Detalle

Como se aprecia en la tabla adjunta, los sectores de suelo urbano no consolidado tienen un uso predominantemente residencial, pues 12 tienen esta consideración, frente a los 3 de uso industrial, el SU-NC-6, de uso predominante en equipamientos y el SU-NC-2, de uso espacios libres públicos. En relación con la superficie, los sectores de carácter residencial concentran el 84% del área total de SU-NC, en tanto que los sectores industriales y de equipamientos

representan el 10% y 6%, respectivamente. En cualquier caso, sus dimensiones son en general muy reducidas, puesto que solamente 7 sectores tienen más de 1 hectárea de superficie, mientras 5 no superan los 5.000 m². No existe una correlación directa entre el tamaño del sector y el uso predominante, existiendo notables diferencias entre sectores con el mismo uso predominante.

Hay que señalar que su localización está repartida entre tres núcleos de población, siendo Cuéllar el que cuenta con la mayor parte (8), mientras en Arroyo de Cuéllar y Torregutiérrez se localizan 6 y 2, respectivamente.

Por lo que respecta al suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas han clasificado 14 sectores de suelo urbanizable delimitado, con una superficie total de 750.931,25 m², es decir, el 0,275% del área total del municipio. Si se compara con la clasificación existente en las Normas Subsidiarias anteriores, que ascendía a 1.448.551,1 m², el suelo urbanizable se ha reducido en casi de 700.000 m², es decir, un descenso de casi el 50%. Esta diferencia en la clasificación de suelo urbanizable encuentra su explicación en el hecho de que las nuevas Normas Urbanísticas no ha planteado el desarrollo de nuevas áreas urbanizables, sino que opta por continuar con los espacios clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias.

De los 14 sectores de suelo urbanizable, el sector SUR-14 (“Cañada de la Reina”), de 40.000 m², y situado junto al Polígono Industrial de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar, es la única área que se ha clasificado ex-novo, mientras los demás se corresponden con espacios clasificados como aptos para urbanizar en las Normas Subsidiarias. Hay que indicar, en cualquier caso, que dos sectores, aunque mantienen la denominación, han sufrido cambios importantes, como son el SUR-5 “Camino Hondo” y SUR-13 “El Santillo”. En el primer caso, la superficie pasa de 88.980 m² a 141.475 m² (con un aumento del 59,06%), debido a la transformación del suelo rústico que formaba parte del recinto del PEPRIMUC en suelo urbanizable, mientras que “El Santillo” aumenta desde 33.432 m² a 178.369,20 m², cuadruplicándose su área. En algunos sectores, como el SUR-3, el SUR-6 y el SUR-7, también hay un aumento de superficie, aunque en mucha menor medida que en los dos casos anteriores¹.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	USO PREDOMINANTE
SUR-1	Carretera de Valladolid. Margen Derecha	45.726,86	Industrial
SUR-2	Carretera de Valladolid. Margen Izquierda	41.005,93	Industrial
SUR-3	Carretera de Olmedo	77.485,90	Industrial
SUR-4	Camino de Valledado	54.048,50	Industrial
SUR-5	Camino Hondo	141.475,12	Residencial

¹ Los sectores SUR-9 y SUR-10 “Camino de los Estribos 1 y 2” formaban una unidad en las Normas Subsidiarias, aunque no se ha producido una modificación superficial en su conjunto.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	USO PREDOMINANTE
SUR-6	Camino de la Miel	62.187,57	Residencial
SUR-7	Los Colmenares	6.561,50	Residencial
SUR-8	Valdesanjuán	13.074,23	Residencial
SUR-9	Camino de los Estribos 1	5.700,70	Residencial
SUR-10	Camino de los Estribos 2	11.201,42	Residencial
SUR-11	Camino de Valdeolmos	23.033,57	Residencial
SUR-12	Carretera de Segovia	51.060,75	Industrial
SUR-13	El Santillo	178.369,20	Residencial
SUR-14	Cañada de la Reina	40.000,00	Industrial
TOTAL		750.931,25	

Por tamaños, las superficies de los sectores oscilan entre los 6.561,50 m² del SUR-9 “Camino de los Estribos 1” y los 178.369,20 m² del SUR-13 “El Santillo”, con un tamaño medio de 53.340 m², por lo que puede decirse, en promedio, que se trata de sectores urbanizables de reducido tamaño, por cuanto suele indicarse como tamaño mínimo para los planes parciales las 5 hectáreas.

Analizando los sectores en función del uso predominante establecido, se aprecia una relativa preponderancia de los sectores residenciales (8) frente a los industriales (6), proporción que se mantiene en cuanto a las áreas clasificadas. De las 75 hectáreas clasificadas, 309.327,94 m² (el 41,10%) se destinan a uso predominantemente industrial, mientras que el resto (58,90%) se destinan esencialmente a usos residenciales. Ahora bien, mientras el tamaño de las áreas industriales es relativamente homogéneo (entre 40.000 y 77.485 m²), los sectores residenciales cuentan con una mayor diversidad, agrupando tanto a los más pequeños como a los dos de mayor superficie (Camino Hondo y El Santillo).

Todos los sectores de suelo urbanizable se localizan en el núcleo urbano de Cuéllar, en contacto con el suelo urbano consolidado, a excepción del sector SUR-14 anteriormente mencionado, situado junto a la parcela de suelo urbano correspondiente al Polígono de la Comunidad de Villa y Tierra.

V.3. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

En cumplimiento de una de las determinaciones del Informe de Sostenibilidad Económica, ha de plantearse si en las Normas Urbanísticas Municipales se produce una adecuación entre el suelo destinado a actividades productivas y la dinámica socioeconómica del municipio.

En primer lugar, ha de indicarse que las N.U.M., como se indicó en el apartado anterior, han clasificado seis sectores como suelo urbanizable con uso principal industrial. En conjunto las seis áreas ocupan una extensión de 302.911,22 m². Sus dimensiones oscilan entre los 40.000 m² del sector SUR-14 “Cañada de la Reina”, y los 77.485,9 m² del sector SUR-3 “Carretera de Olmedo”.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	USO PREDOMINANTE
SUR-1	Carretera de Valladolid. Margen Derecha	45.726,86	Industrial
SUR-2	Carretera de Valladolid. Margen Izquierda	41.005,93	Industrial
SUR-3	Carretera de Olmedo	77.485,90	Industrial
SUR-4	Camino de Vallelado	54.048,50	Industrial
SUR-12	Carretera de Segovia	51.060,75	Industrial
SUR-14	Cañada de la Reina	40.000,00	Industrial
TOTAL		309.327,94	

Estos sectores se sitúan en tres ámbitos urbanos diferenciados. Por un lado, los sectores SUR-1, SUR-2, SUR-3 y SUR-4 se sitúan en el noroeste del núcleo de Cuéllar, y permiten completar la ordenación de un sector tradicionalmente industrial, en las vías de acceso a Cuéllar desde Olmedo y Valladolid, fundamentalmente, pero que adolecía de desorden y de falta de infraestructuras. Por otro, el sector de la Carretera de Segovia (SUR-12) se localiza al sur del núcleo, otro de los nodos tradicionales de actividad industrial del sur, en el que se han desarrollado buena parte de los sectores de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias que se revisan. Finalmente, el sector SUR-14 se ubica junto al Polígono Industrial de la Comunidad de Villa y Tierra de Cuéllar, y cuyo desarrollo está vinculado a la ordenación de una actividad económica ya existente.

Para evaluar si el suelo destinado a actividades productivas es adecuado a las necesidades del municipio de Cuéllar, puede compararse con el que se planteaba en las Normas Subsidiarias objeto de revisión, y que aparece reflejado en la tabla adjunta.

PLANES PARCIALES	Sup. Total (m ²)	Estado	Previsión NUM
Carretera de Valladolid, margen derecha	45.318,00	Sin ejecutar	SUR-1
Carretera de Valladolid, margen izqda.	41.856,00	Sin ejecutar	SUR-2
Malriega	43.645,00	Asumido Culminado	PAS-C-1
La Serna	70.988,00	Asumido sin culminar	PAS-SC-3

Carretera de Olmedo	39.893,00	Sin ejecutar	SUR-3
Camino de Valledado	48.051,00	Sin ejecutar	SUR-4
Carretera de Segovia	44.888,00	Sin ejecutar	SUR-11
Carretera de Cantalejo	42.960,00	Asumido sin culminar	PAS-SC-2
El Contodo	88.980,00	Asumido Culminado	PAS-C-2
TOTAL	466.579,00		

El planeamiento general anterior definió 9 sectores urbanizables de uso predominantemente industrial, con una superficie total de 466.579 m². Mientras ha estado vigente, se ha culminado la ejecución únicamente de dos sectores, "El Contodo" y "Malriega", con una superficie de 132.625 m². Asimismo se han comenzado los trámites para el desarrollo de otros dos sectores, "La Serna" y "Carretera de Cantalejo", que pasan a la figura de Planeamiento Asumido sin culminar, y que ocupan una superficie de 113.948 m². Por tanto, a lo largo de los últimos trece años se ha iniciado el desarrollo de, aproximadamente, 245.000 m² de suelo industrial, considerando que existían otras dos áreas industriales ordenadas que han atraído actividades productivas, como son Prado Vega y el anteriormente señalado Polígono de la Comunidad de Villa y Tierra.

Contando con que aún no se han ejecutado las áreas de planeamiento asumido sin culminar, el suelo previsto para el asentamiento de actividades productivas, tanto en superficie (ligeramente superior a los 300.000 m²) como en ubicación, completando la consolidación de las zonas industriales por antonomasia del núcleo y en espacios de fácil accesibilidad para el tráfico de mercancías, parece adecuado.

V.4. CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL

Una vez analizados los principales espacios susceptibles de requerir un gasto importante por parte del Ayuntamiento, ha de evaluarse la capacidad financiera municipal, con el fin de contextualizar su capacidad inversora y la adecuación de los niveles de ingresos y gastos del municipio.

En este sentido, se han empleado los datos de Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales recogidos por la Dirección General de Coordinación Financiera con las Comunidades Autónomas y con las Entidades Locales dependiente de la Secretaría General de Financiación Territorial, en la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda. La serie temporal abarca el periodo 2001-2008 con datos referentes a la liquidación definitiva, y se cuenta con la previsión de presupuestos para 2009.

Los datos suministrados permiten realizar un estudio de los ingresos y los gastos (tanto por programas como por categorías económicas) organizados por capítulos, de acuerdo a la clasificación establecida en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales². Los epígrafes aparecen reflejados en la tabla adjunta.

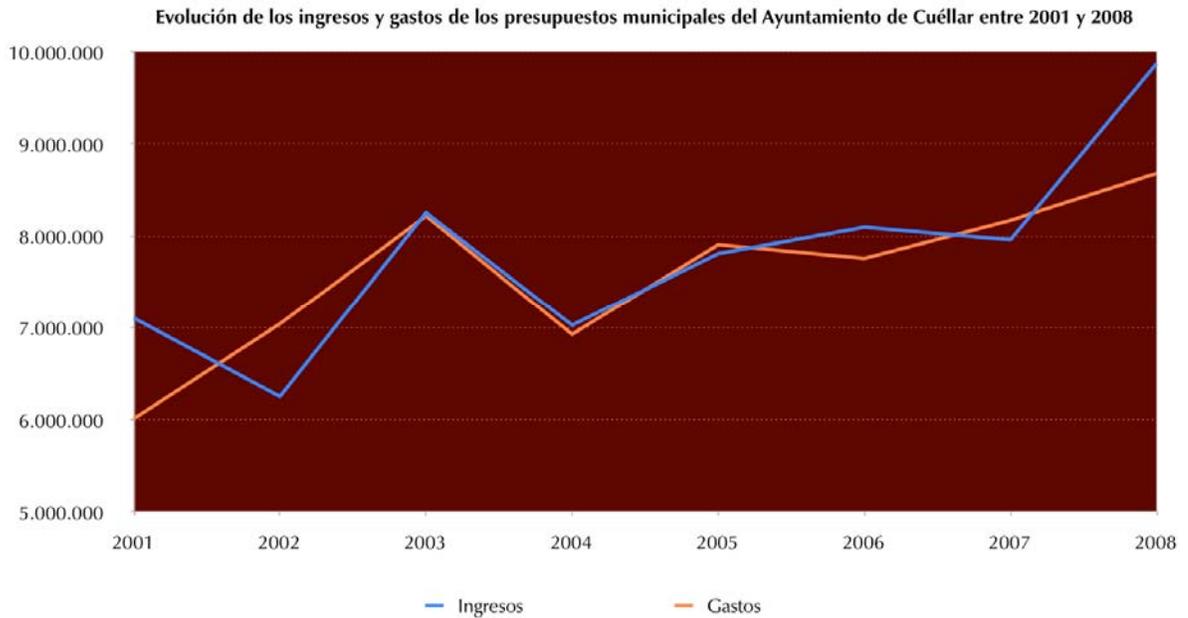
Clasif. económica de ingresos	Clasificación económica de gastos	Clasificación funcional de gastos
1.- Impuestos directos	1.- Gastos de personal	0.- Deuda Pública
2.- Impuestos indirectos	2.- Gastos en bienes corrientes y servicios	1.- Servicios de carácter general
3.- Tasas y otros ingresos	3.- Gastos financieros	2.- Protección Civil y Seguridad Ciudadana
4.- Transferencias corrientes	4.- Transferencias corrientes	3.- Seguridad, protección y promoción social
5.- Ingresos patrimoniales		4.- Producción de Bienes Públicos de carácter social
6.- Enajenación de invers. reales	6.- Inversiones reales	5.- Producción de Bienes de carácter Económico
7.- Transferencias de capital	7.- Transferencias de capital	6.- Regulación económica de carácter general
8.- Activos financieros	8.- Activos financieros	7.- Regulación económica de sectores productivos
9.- Pasivos financieros	9.- Pasivos financieros	9.- Transferencia a Administraciones Públicas

Como se aprecia en el gráfico adjunto, entre 2001 y 2008 se ha producido un crecimiento del presupuesto municipal prácticamente sostenido tanto en los ingresos como los gastos. Si en 2001 el presupuesto rondaba los 7 millones de euros, en 2008 la cifra ha ascendido hasta cerca de los 10 millones de euros, lo que supone un aumento de cerca del 40% en apenas ocho años. La tendencia no ha sido completamente lineal, pues mientras algunos años el crecimiento es muy acusado, en otros la cifra de ingresos o de gastos llega a retroceder, como sucede, por ejemplo, en 2004.

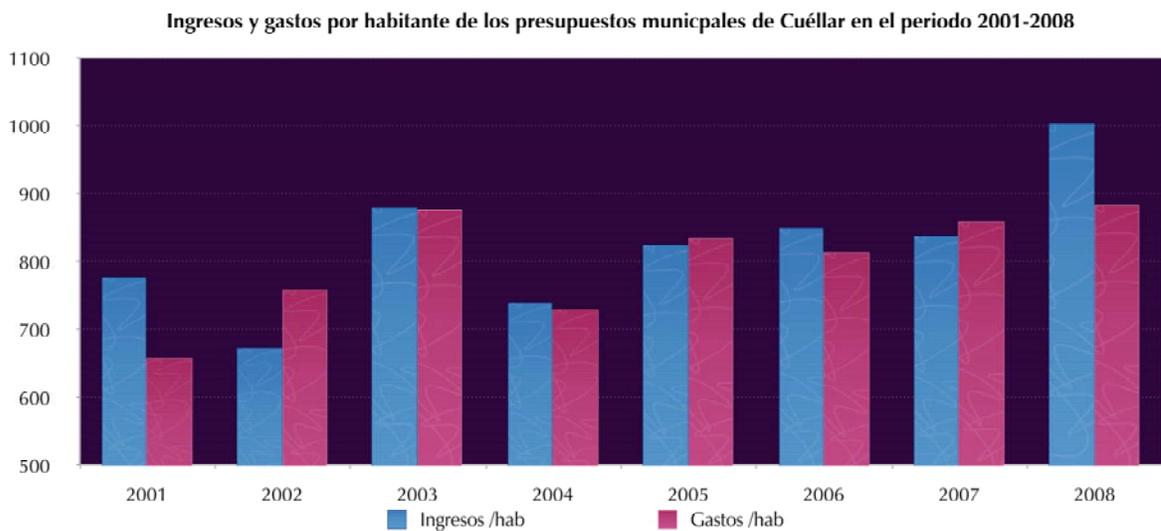
Lógicamente, la tendencia de los gastos es comparable a la registrada en los ingresos, si bien en algunos casos la programación plurianual de algunas inversiones provoca pequeñas diferencias en algunos años, como en 2001-2002 o en 2006-2007.

En 2009, aunque obviamente aún no se ha producido la liquidación definitiva de los presupuestos, la previsión, en línea con el contexto socioeconómico general de crisis y la necesidad de contención del gasto, se ha producido un ligero retroceso del presupuesto respecto a 2008, pero este descenso, en torno al 3%, no contradice en ningún caso la clara tendencia al incremento de los presupuestos municipales.

² BOE nº 297, de 10 de diciembre de 2008.



Este aumento progresivo de las cuantías de los presupuestos municipales puede relacionarse con el crecimiento demográfico experimentado por Cuéllar en el mismo periodo, y que, en función del aumento de los ingresos derivados de su asentamiento y de los gastos municipales subsiguientes, podrían provocar la tendencia referida. Sin embargo, mientras los presupuestos aumentan cerca de un 40% entre 2001 y 2008, la población aumenta únicamente en un 8% (de 9.138 a 9.841 habitantes en el mismo lapso). Esta diferencia explica los resultados del gráfico siguiente, que muestra los ingresos y gastos por habitante entre 2001 y 2008.

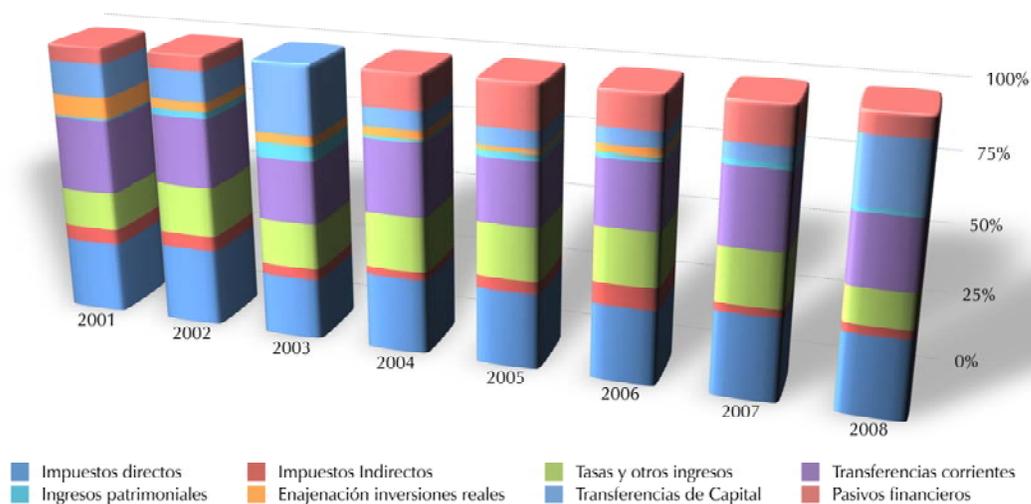


A lo largo de los últimos años, aunque el crecimiento demográfico es uno de los rasgos distintivos de la evolución de Cuéllar, por su intensidad y velocidad, las cifras de los presupuestos municipales han crecido aún en mayor medida, de forma que los ingresos por habitante han pasado de cerca de 800 € en 2001 a 1.000 € en 2008, mientras los gastos lo hacen de 657 a 979 € en el mismo periodo. Por tanto, puede colegirse que no existe una relación unívoca entre la capacidad financiera de las haciendas públicas locales y la evolución demográfica, y que ha de relacionarse también con el contexto económico local y general.

La tabla adjunta muestra los ingresos consolidados en el presupuesto municipal por capítulos principales. En ella se aprecia, junto al crecimiento anteriormente indicado, el peso fundamental de tres capítulos: los impuestos directos (sobre todo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles), las tasas y otros ingresos (referidas a prestaciones de servicios de competencia local), y las transferencias corrientes por parte del Estado, la Comunidad Autónoma y la Diputación.

	2001		2002		2003		2004	
Impuestos directos	1.864.236,57	26,2	1.780.017,75	28,5	1.848.010,40	22,4	1.920.488,51	27,3
Impuestos Indirectos	403.445,88	5,7	338.349,87	5,4	334.652,39	4,1	200.989,86	2,9
Tasas y otros ingresos	993.284,16	14,0	1.136.935,07	18,2	1.378.902,96	16,7	1.404.396,64	20,0
Transferencias corrientes	1.920.116,06	27,0	1.578.540,11	25,3	1.879.930,72	22,8	1.826.657,02	26,0
Ingresos patrimoniales	53.777,54	0,8	153.263,47	2,5	431.224,18	5,2	72.144,63	1,0
Enajenación inversiones	555.635,78	7,8	223.671,38	3,6	296.776,30	3,6	229.163,06	3,3
Transferencias de Capital	879.709,84	12,4	685.587,78	11,0	2.086.648,96	25,3	473.228,03	6,7
Pasivos financieros	433.165,19	6,1	353.825,07	5,7	0,00	0,0	899.469,64	12,8
Total ingresos	7.103.371,02	100,0	6.250.190,50	100,0	8.256.145,91	100,0	7.026.537,39	100,0
	2005		2006		2007		2008	
Impuestos directos	2.144.852,30	27,5	2.189.744,14	27,0	2.382.368,05	29,9	2.782.270,31	28,2
Impuestos Indirectos	355.234,79	4,5	630.965,33	7,8	233.057,72	2,9	309.008,16	3,1
Tasas y otros ingresos	1.502.921,51	19,2	1.584.068,91	19,6	1.545.965,55	19,4	1.236.801,79	12,5
Transferencias corrientes	1.774.663,61	22,7	1.875.078,86	23,2	2.127.843,51	26,7	2.421.594,80	24,5
Ingresos patrimoniales	163.836,67	2,1	129.595,51	1,6	173.360,81	2,2	157.456,82	1,6
Enajenación inversiones	130.708,00	1,7	228.128,98	2,8	0,00	0,0	0,00	0,0
Transferencias de Capital	493.185,77	6,3	454.359,51	5,6	415.611,07	5,2	2.226.392,83	22,6
Pasivos financieros	1.244.617,83	15,9	1.006.910,54	12,4	1.082.974,11	13,6	738.288,24	7,5
Total ingresos	7.810.020,48	100,0	8.098.851,78	100,0	7.961.180,82	100,0	9.871.812,95	100,0

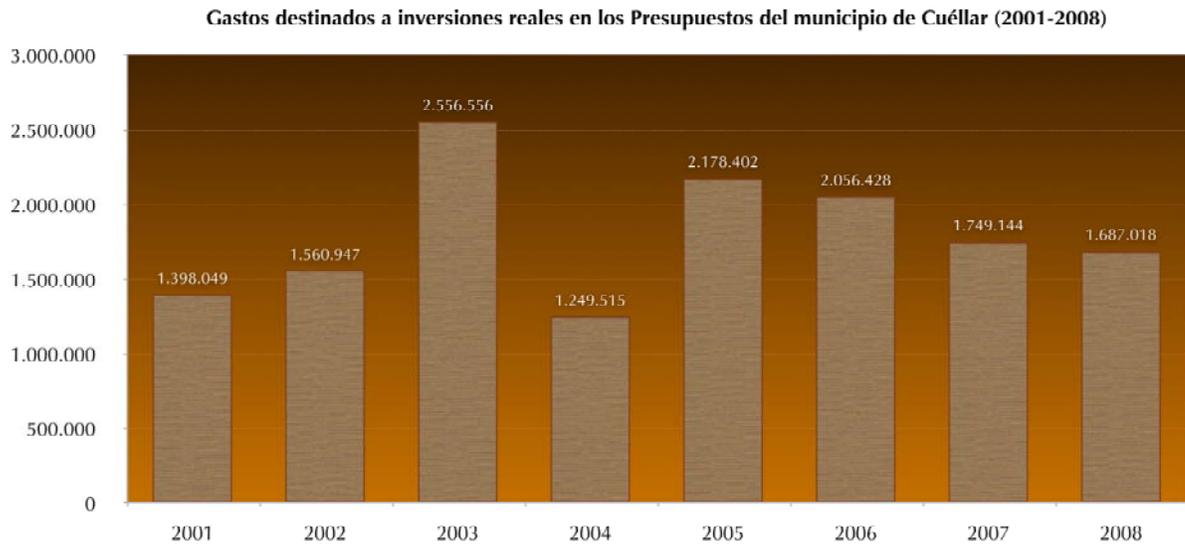
Estructura de los ingresos del municipio de Cuéllar por capítulos (2001-2008)



En cuanto a la estructura económica del gasto por parte del municipio de Cuéllar, la siguiente tabla muestra su evolución por capítulos en el periodo de referencia. Existen tres capítulos básicos, como son los gastos de personal, que concentran cerca de un tercio de los gastos; los gastos en bienes corrientes y servicios, con un peso que oscila entre el 26,6% de 2006 y el 37,2% de 2004; y las inversiones reales, que varían entre el 18% y 31% del gasto anual.

	2001		2002		2003		2004	
Gastos de personal	1.988.539,01	33,1	2.391.077,80	34,0	2.402.997,90	29,2	2.503.368,81	36,1
Gastos en bienes ctes. y servicios	1.984.748,24	33,0	2.542.468,29	36,1	2.585.814,54	31,5	2.575.670,09	37,2
Gastos financieros	81.380,46	1,4	79.938,32	1,1	77.077,10	0,9	58.901,90	0,9
Transferencias corrientes	318.465,14	5,3	290.303,84	4,1	365.977,94	4,5	308.326,33	4,5
Inversiones reales	1.398.049,30	23,3	1.560.947,18	22,2	2.556.555,72	31,1	1.249.515,34	18,0
Transferencias de Capital	118.243,72	2,0	0,00	0,0	36.079,87	0,4	0,00	0,0
Pasivos financieros	118.908,60	2,0	176.385,90	2,5	195.748,45	2,4	231.377,41	3,3
Total gastos	6.008.334,45	100,0	7.041.121,33	100,0	8.220.251,52	100,0	6.927.159,88	100,0
	2005		2006		2007		2008	
Gastos de personal	2.543.285,53	32,2	2.771.484,88	35,7	2.836.146,20	34,7	2.998.466,86	34,5
Gastos en bienes ctes. y servicios	2.482.461,76	31,4	2.063.536,64	26,6	2.548.124,93	31,2	2.780.459,70	32,0
Gastos financieros	67.525,39	0,9	114.877,31	1,5	184.502,54	2,3	264.360,15	3,0
Transferencias corrientes	369.798,41	4,7	340.911,22	4,4	353.453,92	4,3	385.947,11	4,4
Inversiones reales	2.178.401,90	27,5	2.056.427,71	26,5	1.749.143,95	21,4	1.687.017,71	19,4
Transferencias de Capital	0,00	0,0	17.673,52	0,2	109.138,63	1,3	76.406,29	0,9
Pasivos financieros	266.734,48	3,4	393.380,10	5,1	391.766,76	4,8	488.707,64	5,6
Total gastos	7.908.207,47	100,0	7.758.291,38	100,0	8.172.276,93	100,0	8.681.365,46	100,0

El análisis de los gastos destinados a inversiones reales pueden ser considerados la capacidad inversora directa del gobierno local, y se aprecia que, además de su peso relativo, las cifras absolutas son bastante significativas.



Entre 2001 y 2008, el Ayuntamiento de Cuéllar ha destinado partidas superiores a 1 millón de euros, alcanzando el máximo en 2003, en el que esta partida alcanza los 2,5 millones de euros. En conjunto, y a pesar de las oscilaciones entre unos años y otros, se ha producido una tendencia progresiva al crecimiento, aunque inferior a la registrada en el conjunto del gasto público municipal.

Cotejando estos datos con los referidos a la clasificación funcional del gasto, el capítulo preponderante es la producción de bienes públicos de carácter social. Entre 2001 y 2008 esta partida ha concentrado entre el 46% y el 51% del gasto total, con cifras que han oscilado entre los 2,8 y los 4,2 millones de euros anuales. Aunque no existen datos exactos dentro de los capítulos, ha de indicarse que el concepto más relevante en cuanto a la producción de bienes públicos de carácter social en Cuéllar ha sido el de vivienda y urbanismo, algo lógico dada la evolución demográfica y urbanística del municipio en el mismo periodo.

Los demás capítulos tienen un peso mucho menor, siendo los más destacados los servicios de carácter general, la seguridad, protección y promoción social, y la regulación económica de sectores productivos, con porcentajes entre el 8% y el 15% en el periodo analizado.

En resumen, el análisis de los presupuestos municipales de los últimos años en el municipio de Cuéllar permite comprobar un aumento equilibrado de ingresos y gastos, en un ritmo aún superior al incremento demográfico experimentado. De esta forma, el nivel de ingresos y gastos por habitante ha aumentado en los últimos ocho años en torno a un 20%, si bien el ritmo no tiene una evolución completamente lineal.

	2001		2002		2003		2004	
Servicios de carácter general	776.891,42	12,9	917.368,19	13,0	892.579,47	10,9	870.685,44	12,6
Protección civil y seguridad ciudadana	232.583,19	3,9	235.534,41	3,3	252.819,13	3,1	279.529,52	4,0
Seguridad, Protección y Promoción social	757.868,94	12,6	1.134.275,01	16,1	1.087.220,07	13,2	929.431,00	13,4
Producción de bienes públicos de carácter social	2.814.570,40	46,8	3.300.584,43	46,9	4.205.398,67	51,2	3.351.440,75	48,4
Producción de bienes de carácter económico	292.203,49	4,9	296.544,71	4,2	551.705,50	6,7	517.053,79	7,5
Regulación económica de carácter general	128.430,61	2,1	126.695,99	1,8	142.616,37	1,7	133.762,63	1,9
Regulación económica de sectores productivos	660.966,82	11,0	779.207,67	11,1	815.086,76	9,9	554.977,44	8,0
Transferencias a Administraciones Públicas	154.288,56	2,6	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
Deuda Pública	190.531,02	3,2	250.910,92	3,6	272.825,55	3,3	290.279,31	4,2
Total gastos	6.008.334,45	100,0	7.041.121,33	100,0	8.220.251,52	100,0	6.927.159,88	100,0
	2005		2006		2007		2008	
Servicios de carácter general	773.194,23	9,8	682.368,08	8,8	702.172,50	8,6	749.624,48	8,6
Protección civil y seguridad ciudadana	345.354,90	4,4	384.715,35	5,0	454.385,31	5,6	521.816,47	6,0
Seguridad, Protección y Promoción social	892.018,76	11,3	1.044.815,94	13,5	1.011.326,75	12,4	1.120.901,98	12,9
Producción de bienes públicos de carácter social	4.099.123,03	51,8	3.712.749,62	47,9	4.131.533,82	50,6	4.041.256,54	46,6
Producción de bienes de carácter económico	716.663,02	9,1	711.465,84	9,2	607.717,09	7,4	640.220,45	7,4
Regulación económica de carácter general	244.089,56	3,1	258.803,48	3,3	260.235,25	3,2	277.664,78	3,2
Regulación económica de sectores productivos	503.504,10	6,4	455.115,66	5,9	428.636,91	5,2	576.812,97	6,6
Transferencias a Administraciones Públicas	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0
Deuda Pública	334.259,87	4,2	508.257,41	6,6	576.269,30	7,1	753.067,79	8,7
Total gastos	7.908.207,47	100,0	7.758.291,38	100,0	8.172.276,93	100,0	8.681.365,46	100,0

V.5. IMPACTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE CUÉLLAR

Para definir la sostenibilidad económica de las Normas Urbanísticas Municipales conviene evaluar finalmente el impacto de las Normas Urbanísticas sobre la Hacienda Pública del municipio. En este sentido, se plantean dos aspectos básicos, como son el efecto sobre los ingresos del Ayuntamiento, a partir de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo, las tasas por licencias de obras y por el I.C.I.O., y la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

En cuanto al excedente de aprovechamiento municipal, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 44 que los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen el derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, correspondiendo el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector (salvo en sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural), de forma que el 10% restante corresponde al Ayuntamiento. La materialización de este aprovechamiento reporta una edificabilidad de modo gratuito al Ayuntamiento, que supone un incremento importante del patrimonio municipal. A modo de ejemplo, y sin poder obtenerse las cifras definitivas hasta que no se aprueben sus respectivas ordenaciones detalladas, la tabla adjunta establece la cifra máxima de edificabilidad que puede obtener el Ayuntamiento de Cuéllar a partir de los sectores de suelo urbanizable definidos en las Normas Urbanísticas. Considerando la densidad máxima de edificación (m^2/m^2) que aparecen en las fichas (entre 0,35 y 0,5 metros cuadrados de edificabilidad por metro cuadrado de suelo), se puede obtener la edificabilidad lucrativa máxima para cada sector. De ahí se obtiene que puede corresponder al Ayuntamiento un máximo de 37.170 m^2 en la culminación del desarrollo del planeamiento general.

Código	Denominación	Superficie (m ²)	Dens. máxima de edificación	Edificabilidad lucrativa máxima	Derecho propietario	Cesión Ayto
SUR-1	Carretera de Valladolid. Margen Derecha	45.726,86	0,5	22.863,4	20.577,1	2.286,3
SUR-2	Carretera de Valladolid. Margen Izquierda	41.005,93	0,5	20.503,0	18.452,7	2.050,3
SUR-3	Carretera de Olmedo	77.485,90	0,5	38.743,0	34.868,7	3.874,3
SUR-4	Camino de Vallelado	54.048,50	0,5	27.024,25	24.321,83	2.702,42
SUR-5	Camino Hondo	141.475,12	0,5	70.737,6	63.663,8	7.073,8
SUR-6	Camino de la Miel	62.187,57	0,5	31.093,8	27.984,4	3.109,4
SUR-7	Los Colmenares	6.561,50	0,5	3.280,8	2.952,7	328,1
SUR-8	Valdesanjuán	13.074,23	0,5	6.537,1	5.883,4	653,7
SUR-9	Camino de los Estribos 1	5.700,70	0,5	2.850,4	2.565,3	285,0
SUR-10	Camino de los Estribos 2	11.201,42	0,35	3.920,5	3.528,4	392,0

Código	Denominación	Superficie (m ²)	Dens. máxima de edificación	Edificabilidad lucrativa máxima	Derecho propietario	Cesión Ayto
SUR-11	Camino de Valdeolmos	23.033,57	0,5	11.516,8	10.365,1	1.151,7
SUR-12	Carretera de Segovia	51.060,75	0,5	25.530,4	22.977,3	2.553,0
SUR-13	El Santillo	178.369,20	0,5	89.184,6	80.266,14	8.918,46
SUR-14	Cañada de la Reina	40.000,00	0,5	20.000,0	18.000,0	2.000,0
TOTAL		753.179,18		376.589,89	338.930,90	37.658,98

Como se aprecia en la tabla anterior, la edificabilidad obtenida por el ayuntamiento puede alcanzar cifras muy importantes en los sectores residenciales de mayores superficies, como los más de 9.000 m² que se recogen en El Santillo, o los 7.038 m² de Camino Hondo. En el caso de los sectores de menores dimensiones, el excedente de edificabilidad puede ser compensado en otros sectores, o a través de un pago en efectivo.

Junto a estos ingresos, el desarrollo y ejecución de nuevos sectores en suelo urbano o urbanizable generarán un aumento de la recaudación municipal a través de la cuota tributaria por solicitud de Licencia de Obras, y a través del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. No puede estimarse una cifra exacta de los ingresos obtenidos por esta vía al depender del coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose como tal, a efectos del impuesto, el coste de ejecución material de las diferentes obras. Ahora bien, hay que indicar que el ICIO representa el 90% de los ingresos obtenidos por impuestos indirectos, por lo que ha llegado a suponer aproximadamente el 4-6% del presupuesto municipal en los últimos años. En cuanto a las licencias de obras, suponen cerca del 60% de los ingresos en tasas, es decir, han alcanzado el 15-18% de los ingresos municipales en los años anteriores.

Finalmente, aunque directamente relacionado con lo ya señalado, el desarrollo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales va a incrementar el número de viviendas en Cuéllar, lo que lleva a un aumento correlativo de la recaudación a través del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Considerando las densidades mínima y máxima de población, de acuerdo con los niveles expuestos en las fichas de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, la tabla adjunta plantea una previsión de viviendas.

Código	Denominación	Superficie (m ²)	Viviendas/Ha		Viviendas previstas	
			min	max	min	max
SUR-5	Camino Hondo	141.475,12	20	30	283	424
SUR-6	Camino de la Miel	62.187,57	20	30	124	187
SUR-7	Los Colmenares	6.561,50	20	30	13	20
SUR-8	Valdesanjuán	13.074,23	20	30	26	39
SUR-9	Camino de los Estribos 1	5.700,70	20	30	11	17
SUR-10	Camino de los Estribos 2	11.201,42	20	30	22	34
SUR-11	Camino de Valdeolmos	23.033,57	15	25	35	58
SUR-13	El Santillo	178.369,20	15	25	271	452
	SUR Residencial	443.851,24			785	1.230
SU-NC-1	Puerto Rico	14.700,48	20	30	29	44
SU-NC-4	Camino José Cela 01	4.299,90	20	30	8	13
SU-NC-5	Santa Clara Sur	32.610,25	15	25	48	81
SU-NC-7	Modesto Fraile 01	4.219,50	20	30	8	13
SU-NC-8	Santa María de la Cuesta	39.750,00	20	30	80	119
SU-NC-9	Huerta de San Bartolomé	16.736,70	20	30	33	50
SU-NC-AR3	Arroyo de Cuéllar 3	4.378,92	20	30	9	13
SU-NC-AR4	Arroyo de Cuéllar 4	21.007,30	20	30	42	63
SU-NC-AR5	Arroyo de Cuéllar 5	11.473,65	20	30	23	34
SU-NC-AR6	Arroyo de Cuéllar 6	6.012,14	20	30	12	18
SU-NC-T1	Torregutiérrez 1	10.442,25	20	30	21	31
SU-NC-T2	Torregutiérrez 2	2.769,85	20	30	6	9
	SU-NC Residencial	157.443,23			319	488
	TOTAL Residencial	612.252,18			1.104	1.718

La cifra de viviendas que se construirán en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado oscilará, según las determinaciones de densidad mínima y máxima de población, entre 1.104 y 1.718, si bien la cifra exacta quedará establecida con la aprobación de los diferentes planeamientos de desarrollo que lleven a cabo la ordenación parcial de estos sectores. Considerando que el Impuesto de Bienes Inmuebles supone cerca del 60% de los ingresos por impuestos directos, y más de un 15% del total de ingresos, las nuevas viviendas tendrán como consecuencia un aumento significativo de la recaudación municipal en lo referente a este concepto. Para establecer una comparativa, entre 1996 y 2007 se solicitó licencias para la construcción de 1.407 viviendas.

Finalmente, hay que indicar que el desarrollo de nuevos sectores, unido a la llegada de nueva población al municipio de Cuéllar, de acuerdo a las proyecciones demográficas planteadas en la Memoria Informativa, propiciará el aumento de los ingresos derivados de la actividad económica (IAE) y los relativos a los impuestos sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM), así como el incremento de las transferencias del Estado y las Comunidades Autónomas proporcionales al peso demográfico.

En cuanto al incremento de los gastos derivado de la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales, hay que plantear que la mayor parte del coste de ejecución de este planeamiento se realizará con cargo a cada una de las actuaciones de desarrollo, por lo que no parece necesario que el municipio deba incrementar la inversión en infraestructuras para su ejecución. Sí ha de responsabilizarse del coste de mantenimiento de los espacios públicos, como zonas verdes o viarios.

Con las reservas de suelo planteadas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, la ejecución de nuevos equipamientos corresponderá a las administraciones competentes, caso de la Junta de Castilla y León en educación y sanidad. Además depende de la administración autonómica su gestión y mantenimiento tras su puesta en marcha.

Como competencia municipal, se prevé un aumento del coste de servicios como abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, y recogida de residuos sólidos urbanos, que debe de cubrirse con el aumento de los ingresos derivados del pago de tasas por parte de la población que se instale en el municipio. Ahora bien, el estudio de los presupuestos municipales en el periodo analizado, que se corresponde con el periodo de mayor crecimiento urbano de Cuéllar, permite comprobar que el desarrollo urbanístico -recordemos las más de 1.400 viviendas planteadas en el periodo 1996-2007- en ningún caso ha descompensado la estructura de ingresos y gastos de la Hacienda Pública Local. Más aún, se puede comprobar el incremento constante en la capacidad financiera del municipio en este periodo, tal como se señaló en el apartado anterior.

Por tanto, la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales no implica para el Ayuntamiento de Cuéllar la necesidad de ejecutar de forma inmediata y aislada grandes obras de infraestructura básica, por lo que los presupuestos municipales no serán afectados negativamente por esta cuestión. Además, los costes fijos derivados del aumento del suelo urbano pueden ser compensados por el incremento de los ingresos municipales en concepto de impuestos directos e indirectos, algunos puntuales (ICIO, Licencias de obra...) y otros permanentes (IBI, IAE, IVTM, Transferencias...). Por ello, no se estiman desequilibrios que afecten negativamente a las cuentas de la Hacienda Pública Local, justificándose la viabilidad económica de las Normas Urbanísticas Municipales.

TITULO VI. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 11.2 de la ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y en el apartado 2.2. de la Orden FOM 1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la presente Memoria Vinculante debe incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un título denominado “Resumen Ejecutivo” con el siguiente contenido:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

En relación al primer extremo, señalar que, si bien la presente Memoria Vinculante contiene la justificación de las modificaciones propuestas por las presentes NUM en relación con las determinaciones contenidas en las anteriores NN.SS., a continuación se incluye la relación de los ámbitos donde la nueva ordenación proyectada altera la vigente y se indica, someramente, el contenido de dichas modificaciones.

Asimismo, se adjunta como Anexo los Planos de Resumen Ejecutivo en los que se señalan los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente. La identificación de los planos es la siguiente:

A-MV- 01. Cuéllar. Núcleo principal.

A-MV-02. Cuéllar. Término Municipal.

En cuanto a la segunda consideración se debe hacer constar que el acuerdo de aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en todo el término municipal de Cuéllar y con el alcance previsto en el artículo 156 del citado Reglamento.

VI.1. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LAS NUM

Tomando como base la clasificación del suelo del término municipal, establecida por las presentes Normas Urbanísticas en Urbano Consolidado y no Consolidado, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en la Normativa Urbanística, las modificaciones propuestas en relación con la ordenación establecida por las anteriores NN.SS son las siguientes:

VI.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Áreas de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado (PAS-C):

Las presentes N.U.M. asumen las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado en su día, considerándose incorporado a todos los efectos en el presente documento.

No obstante, se incluyen las siguientes particularidades:

a) PAS-C-3 “Piedras Granjales”: se incluyen las modificaciones que se derivan del Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Cuéllar y la mercantil Centro de Mayores Valdehuentos, S.L., y se establece el régimen general urbanístico del suelo aplicable al ámbito y las condiciones de uso, condiciones de la edificabilidad y de la edificación asimilándolas a la normativa de las NUM.

En cumplimiento del citado Convenio, se incluyen:

- condiciones para la parte de la zona verde de uso público situada al suroeste del equipamiento asistencial;
- cambio de calificación jurídica de la superficie afectada de uso y dominio público a patrimonial;
- cambio de clasificación, de suelo rústico a urbano consolidado, de la franja de suelo situada al oeste de la parcela original donde se ha ejecutado el muro de hormigón armado, afecto inexcusablemente al mismo destino que la parcela original.

Régimen general urbanístico del suelo:

- se establece el Título VII de la normativa de las NUM como el régimen general urbanístico del suelo aplicable al ámbito, así como las condiciones generales de la edificabilidad y de la edificación.
- se remiten las condiciones de uso, condiciones relativas a la edificabilidad y a la edificación no especificadas en las ordenanzas del Plan Parcial, a las siguientes ordenanzas de las NUM:

ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA-GRADO 2 (RE-2): ORDENANZA RESIDENCIAL ABIERTA EN TRES PLANTAS (R3)
ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA, GRADO 1-C: ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R1)

Asimismo, se recoge la modificación propuesta por la Oficina Técnica Municipal en relación con las parcelas 19 y 20 del Plan Parcial que desarrolla dicho sector (parcelas catastrales 06476-10 y 11).

Por último, se incluye la ordenanza de aplicación R2, residencial unifamiliar en hilera, sobre la parcela 06476-23 de acuerdo con la documentación obrante en el expediente de Modificación de las NN.SS. I-98.

b) PAS-C-8 “Camino de Santa Clara”: se modifica la determinación de ordenación detallada relativa a la altura máxima de la tipología de vivienda unifamiliar, que pasa de 6,50m a 7,50m, en concordancia con la modificación de la altura realizada en las ordenanzas correspondientes a vivienda unifamiliar de las presentes NUM a cuyos usos se asimilan los usos admisibles para dicho sector.

c) PAS-C-1 “Malriega”, PAS-C-2 “El Contodo”, PAS-C-10 “Prado Vega” y PAS-C-12 “El Pelayo” (sectores vinculados al uso industrial): se incluye como condición, la adscripción de todos los equipamientos previstos por el planeamiento de desarrollo a la ordenanza EQ-G, Equipamiento General, sin asignar uso específico. Asimismo, se introduce la vinculación de estos sectores a la Condición Especial E42, relacionada con la obligación de reserva de plazas de aparcamiento de vehículos y de espacio para carga y descarga de vehículos.

d) PAS-C-6 “Fuente de Valdihuertos nº1”: se introduce la condición especial E32 sobre la parcela de referencia catastral 03485-01, anulándose, por tanto, la obligación de redactar un Estudio de Detalle.

e) En el sector PAS-C-10 “Prado Vega”, se incluyen, además de las anteriores, otras particularidades:

.- se modifica el artículo 107.2.A, B y C del Plan Parcial que lo desarrolla, fijándose con carácter excepcional el índice de ocupación en el 87,5% en todos los casos, con la salvedad del caso de las parcelas A14 y 21 que mantienen el 95%, sin que se produzca alteración de la edificabilidad máxima permitida.

.- se incluye una nueva condición vinculada a la parcela catastral 39240-02, sobre la que será de aplicación la ordenanza EG. Equipamiento General de las NUM, posibilitándose el uso básico de Hostelería en Categoría 1ª.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO CULMINADO (PAS-C)		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
PAS-C-1	MALRIEGA	PLAN PARCIAL
PAS-C -2	EL CONTODO	PLAN PARCIAL
PAS-C -3	PIEDRAS GRANJALES	PLAN PARCIAL
PAS-C -4	VALDIHUERTOS SUR	PLAN PARCIAL
PAS-C -5	VALDIHUERTOS NORTE	PLAN PARCIAL
PAS-C -6	FUENTE DE VALDIHUERTOS Nº1	PLAN PARCIAL
PAS-C -7	CAMINO DE SANTA CLARA	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PAS-C -8	LAS LOMAS	PLAN PARCIAL
PAS-C -9	LOS RANCHOS DEL HENAR	PLAN PARCIAL
PAS-C -10	POLÍGONO INDUSTRIAL PRADO VEGA	PLAN PARCIAL
PAS-C -11	ANTIGUA UE-30	ESTUDIO DE DETALLE
PAS-C-12	EL PELAYO	ESTUDIO DE DETALLE

2. Unidades de Normalización y Urbanización

Se delimitan nueve unidades de Normalización y Urbanización en el núcleo de Cuéllar:

- unidad AA-NU-1: (antigua UE-57), se vincula al uso predominante Equipamiento General, proponiéndose las alineaciones obligatorias necesarias para la consecución de un viario con anchura suficiente para garantizar el tránsito de vehículos y personas.
- unidad AA-NU -2: vinculada con la necesidad de ampliación de la desembocadura del Camino del Terrero en la Avenida Camilo José Cela.
- unidades AA-NU -3 y AA-NU -8: obedecen a la necesidad de obtención de la superficie destinada a viario público que configurará la conexión entre la carretera de Arévalo y la Plaza de las Piscinas, y entre ésta y el interior del sector El Santillo.
- unidad AA-NU -4: su objeto es la adaptación de las parcelas situadas en la margen derecha del Camino de la Florida a las determinaciones del planeamiento, contemplándose la cesión al Ayuntamiento de los terrenos necesarios para la regularización de las vías públicas existentes.
- unidad AA-NU-5, en la margen derecha de la carretera de Valladolid, vinculada a la regularización de las alineaciones y la obtención de la superficie necesaria para completar el viario en ese tramo.

.- unidades AA-NU -6 y AA-NU -7, en el entorno de la rotonda de la Carretera de Cantalejo, con el objeto de obtener la superficie necesaria para completar el viario en el entorno de dicha rotonda y en las inmediaciones del sector limítrofe SUR-13.

.- unidad AA-NU - C/ Valdihuertos nº1, vinculada a la necesidad de ampliación de la calle Valdihuertos en su confluencia con la Avenida de la Plaza de Toros.

.- unidad AA-NU- “Los Lavaderos”, vinculada a la obtención del viario interior y de conexión con las calles Los Baños y San Miguel;

Cinco más en la entidad local menor de Arroyo de Cuéllar:

.- unidades AA-NU -AR1, AR2, AR3, AR4 y AR5: situadas en el entorno de las calles Cenagosa y Las Vegas y adscritas a la ordenanza SUNM, obedecen a la necesidad de completar la urbanización de las mismas a fin de que alcancen la condición de solar y regularizar las vías públicas existentes.

Y otras cinco en la entidad local menor de Chatún:

.- unidades AA-NU -CH1, CH2, CH3, CH4 y CH5: situadas en el entorno de la carretera de Cuéllar las cuatro primeras, y la quinta en el entorno de la Iglesia de San Andrés, delimitadas con los mismos criterios manifestados en el punto anterior.

3. Unidades de Urbanización

Las Unidades delimitadas coinciden en su mayoría con las antiguas unidades de ejecución uniparcelarias previstas por las anteriores NN.SS.. No obstante, se crean algunas Unidades nuevas que a continuación se explicitan:

En el núcleo de Cuéllar:

.- unidades A.A.U.-29, A.A.U.-30, A.A.U.31, A.A.U.-32, A.A.U.33 y A.A.U.-34: vinculadas a la ampliación de la anchura de la calle de Perú

.- unidad A.A.U.-48: surge de la necesidad de culminar el proceso de apertura de la nueva calle situada entre las calles Las Candelas y Ramón Montalvillo.

.- las unidades AA-U-76 y 77: constituidas sobre la parte de las parcelas de referencia catastral 09387-27 y 28 con frente a la avenida con un fondo de 25m, obedecen a la necesidad obtención de la superficie destinada a viario público que supondrá la conexión entre la Avda. Camilo José Cela y el sector SU-NC-4.

.- A.A.U.-78, constituida sobre parte de la parcela de referencia catastral 09387-27 (con un fondo de 25m), obedece a la necesidad obtención de la superficie destinada a viario público de la Travesía Camilo José Cela , que comunica con el sector SU-NC-4.

.- AA-U-91, delimitada sobre la parcela catastral 04372-01 incluida en el PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo", obedece a la necesidad obtención de ampliación de la superficie destinada a viario público de la calle Los Astros y la ampliación de la acera a la Carretera de Arévalo.

.- unidades A.A.U.-119, A.A.U.-120, A.A.U.-121, A.A.U.-123. A.A.U.-124, A.A.U.-125, y A.A.U.-126: permitirán la consecución de la urbanización prevista para el entorno de la margen derecha de la antigua carretera de Valladolid .

.- las unidades A.A.U.-104 Y A.A.U.-104 BIS: correspondientes a la antigua UE-160 y vinculadas a la división de la propiedad de ésta.

.- A.A.U.-127: situada junto al sector "Prado Vega" y adscrita a la ordenanza IG. Industrial General, con las siguientes particularidades:

1. Será de aplicación la Condición Especial E21.
2. En relación con la adecuación de los accesos a las parcelas de referencia, se presentará ante el Ayuntamiento la correspondiente solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras, acompañada del preceptivo Proyecto Técnico que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.

En la Entidad Local Menor de Chatún:

.- la A.A.U.-CH1, mediante la que se regulariza a alineación en una parte de la calle Gomezserracín, y la A.A.U.-CH2 para la obtención del vial de nueva apertura perpendicular a la calle San Benito.

En la Entidad Local Menor de Arroyo de Cuéllar:

.- la A.A.U.-AR1 y la A.A.U.-AR2, para la regularización de las alineaciones en el entorno de la calle Valladolid y en la calle Descampados respectivamente, y la A.A.U.-AR3, para la regularización de alineaciones en la carretera de Chañe.

En la entidad local menor de Campo de Cuéllar:

.- la unidad AA-U-CA-1, vinculada a la ampliación de la calle Lavadero Viejo.

En el Barrio de Fuentes de Cuéllar, se delimitan tres actuaciones:

.- las unidades AA-U-F1, F2 y F3, situadas en la zona sur de la calle Real, obedecen a la necesidad de mejorar este último tramo peligroso de la travesía.

Y, por último, en el Barrio de Lovingos, se delimitan cinco actuaciones:

.- las unidades AA-U-L1, L2, L3, L4 y L5, situadas a lo largo de la calle Real, su objetivo es mejorar determinados tramos peligrosos de esta vía.

4. Unidades de Expropiación

Se delimita en el núcleo de Cuéllar una única Unidad de Expropiación –AA-E-1-, situada en la Avenida Camilo José Cela, que obedece a la obtención de determinados espacios vinculados al sistema de espacios libres públicos.

CUADRO RESUMEN

CÓDIGO	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE
UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	
AA-NU -1	ANTIGUA UE-57
AA-NU -2	
AA-NU -3	
AA-NU -4	Antiguo Camino de la Florida
AA-NU -5	
AA-NU -6	Carretera de Cantalejo
AA-NU -7	Carretera de Cantalejo
AA-NU -8	
AA-NU.-C/ VALDIHUERTOS Nº1	ANTIGUA UE- C/VALDIHUERTOS, Nº1
AA-NU- LOS LAVADEROS	ANTIGUA UE- LOS LAVADEROS
AA-NU -AR1	
AA-NU -AR2	
AA-NU -AR3	
AA-NU -AR4	
AA-NU -AR5	
AA-NU -CH1	
AA-NU -CH2	
AA-NU -CH3	
AA-NU -CH4	
AA-NU -CH5	
ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN	
AA.U.-1	ANTIGUA UE-42
AA.U.-2	ANTIGUA UE-63
AA.U.-4	ANTIGUA UE-64
AA.U.-5	ANTIGUA UE-65
AA.U.-6	ANTIGUA UE-66
AA.U.-7	ANTIGUA UE-67
AA.U.-8	ANTIGUA UE-151
AA.U.-9	ANTIGUA UE-152
AA.U.-10	ANTIGUA UE-153
AA.U.-11	ANTIGUA UE-154
AA.U.-12	ANTIGUA UE-155

AA.U.-13	ANTIGUA UE-68
AA.U.-14	ANTIGUA UE-69
AA.U.-15	ANTIGUA UE-70
AA.U.-16	ANTIGUA UE-71
AA.U.-17	ANTIGUA UE-72
AA.U.-18	ANTIGUA UE-78
AA.U.-19	ANTIGUA UE-75
AA.U.-20	ANTIGUA UE-76
AA.U.-21	ANTIGUA UE-77
AA.U.-22	ANTIGUA UE-85
AA.U.-23a	ANTIGUA UE-86
AA.U.-23b	ANTIGUA UE-86
AA.U.-24	ANTIGUA UE-87
AA.U.-25	ANTIGUA UE-79
AA.U.-26	ANTIGUA UE-80
AA.U.-27	ANTIGUA UE-81
AA.U.-28	ANTIGUA UE-82
AA.U.-29	ANTIGUA UE-83
AA.U.-30	
AA.U.-31	
AA.U.-32	
AA.U.-33	
AA.U.-34	
AA.U.-35	
AA.U.-36	ANTIGUA UE-96
AA.U.-37	ANTIGUA UE-95
AA.U.-38	ANTIGUA UE-94
AA.U.-39	ANTIGUA UE-93
AA.U.-40	ANTIGUA UE-92
AA.U.-41	ANTIGUA UE-97
AA.U.-42	ANTIGUA UE-102
AA.U.-43	ANTIGUA UE-102-A
AA.U.-44	ANTIGUA UE-100
AA.U.-45	ANTIGUA UE-101
AA.U.-46	ANTIGUA UE-175
AA.U.-47	ANTIGUA UE-173
AA.U.-48	junto antigua UE21
AA.U.-53	ANTIGUA UE-174
AA.U.-54	
AA.U.-55	ANTIGUA UE-168
AA.U.-56	ANTIGUA UE-169
AA.U.-57	ANTIGUA UE-170
AA.U.-58	ANTIGUA UE-32
AA.U.-59	ANTIGUA UE-99

AA.U.-61	ANTIGUA UE-108
AA.U.-62	ANTIGUA UE-119
AA.U.-63	ANTIGUA UE-120
AA.U.-68	ANTIGUA UE-122
AA.U.-69	ANTIGUA UE-112
AA.U.-70	ANTIGUA UE-114
AA.U.-71	ANTIGUA UE-115
AA.U.-72	ANTIGUA UE-116
AA.U.-73	ANTIGUA UE-117
AA.U.-74	ANTIGUA UE-118
AA.U.-75	ANTIGUA UE-113
AA.U.-76	(Camilo José Cela)
AA.U.-77	(Camilo José Cela)
AA.U.-78	(Camilo José Cela)
AA.U.-79	ANTIGUA UE-125
AA.U.-80	ANTIGUA UE-126
AA.U.-81	ANTIGUA UE-127
AA.U.-82	ANTIGUA UE-128
AA.U.-83	ANTIGUA UE-129
AA.U.-84	ANTIGUA UE-130
AA.U.-85	ANTIGUA UE-131
AA.U.-86	ANTIGUA UE-132
AA.U.-87	ANTIGUA UE-148
AA.U.-88	ANTIGUA UE-149
AA.U.-89	ANTIGUA UE-164
AA.U.-90	ANTIGUA UE-165
AA.U.-91	Parcela EQ PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo"
AA.U.-93	ANTIGUA UE-142
AA.U.-94	ANTIGUA UE-133
AA.U.-95	ANTIGUA UE-135
AA.U.-96	ANTIGUA UE-136
AA.U.-97	ANTIGUA UE-137
AA.U.-98	ANTIGUA UE-138
AA.U.-99	ANTIGUA UE-139
AA.U.-100	ANTIGUA UE-140
AA.U.-102	ANTIGUA UE-158
AA.U.-103	ANTIGUA UE-160
AA.U.-104	ANTIGUA UE-160
AA.U.-105	ANTIGUA UE-161
AA.U.-106	ANTIGUA UE-162
AA.U.-107	ANTIGUA UE-143
AA.U.-108a	ANTIGUA UE-144
AA.U.-108b	
AA.U.-109	ANTIGUA UE-145

AA.U.-110	ANTIGUA UE-146
AA.U.-111	ANTIGUA UE-59
AA.U.-113	ANTIGUA UE-60
AA.U.-114	ANTIGUA UE-163
AA.U.-115	ANTIGUA UE-147
AA.U.-116a	ANTIGUA UE-61
AA.U.-116b	ANTIGUA UE-61
AA.U.-117	ANTIGUA UE-167
AA.U.-118	ANTIGUA UE-166
AA.U.-119	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-120	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-121	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-123	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-124	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-125	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-126	CARRETERA DE VALLADOLID
AA.U.-127	PRADO VEGA
AAU-EL PELAYO	
AA.U.-C/ VALDIHUERTOS Nº2	ANTIGUA UE- C/VALDIHUERTOS, Nº2
AA.U-CH1	
AA.U-CH2	
AA.U-AR1	
AA.U-AR2	
AA.U.-AR3	
AA.U.-L1	
AA.U.-L2	
AA.U.-L3	
AA.U.-L4	
AA.U.-L5	
AA.U.-F1	
AA.U.-F2	
AA.U.-F3	
AA.U.-CA1	
ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN	
AA-E-1	ANTIGUA UE-141

VI.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La sectorización propuesta por las presentes NUM recoge las unidades de actuación previstas por las anteriores NN.SS que no han completado su desarrollo, en diferentes situaciones en función de la existencia o no de planeamiento o gestión urbanística.

Las novedades incluidas por las NUM consisten, básicamente, en lo siguiente:

a) creación de algunos nuevos ámbitos no contempladas por el planeamiento anterior:

.- En Cuéllar: sector SU-NC- 9 “Huerta de San Bartolomé”, vinculado al uso residencial colectivo en baja densidad y sector SU-NC-2 “Cordel de ALdeonsancho”, vinculado al uso espacios libres, mantiene el Plan Especial con su delimitación original, actualizándose la información gráfica para recoger las áreas ya obtenidas y urbanizadas. En cuanto a la gestión urbanística, será el documento de ordenación detallada que se redacte el que determine los mecanismos de obtención del suelo de propiedad no municipal.

.- En Arroyo de Cuéllar: SU-NC- AR2, vinculado al uso industrial y SU-NC- AR3, AR4, AR5 y AR6, todos ellos vinculados al uso residencial;

.- En Torregutiérrez: SU-NC-T1 y T2, vinculados al uso residencial.

b) modificación de la delimitación de determinados sectores previstos por el planeamiento anterior:

.- sector SU-NC-5 “Santa Clara Sur”: heredero de las unidades de ejecución UE-58 y UE-Carretera de Segovia, con nuevas determinaciones de ordenación general y detallada;

.- sector SU-NC-6 “Área Funcional”: se recupera el Área Funcional de Infraestructuras Estratégicas, donde se sitúan las instalaciones de la Central de biomasa y punto limpio, y donde se pretenden ubicar otras instalaciones municipales;

.- sector SU-NC-7 “Modesto Fraile”: antigua unidad de ejecución nº33, modifica su delimitación de forma que englobe la parcela catastral 05459-07 en su totalidad y se suprime ordenación detallada prevista por las anteriores NN.SS.

c) introducción del índice de integración social del 30% en los siguientes sectores:

.- sector SU-NC-1 “Puerto Rico”;

.- sector SU-NC-5 “Santa Clara Sur”;

.- sector SU-NC-8 “Santa María de la Cuesta”.

d) áreas de planeamiento asumido de desarrollo iniciado pero sin culminar, denominadas PAS-SC, para las que se asume la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si bien se contemplan algunas particularidades:

.- PAS-SC-1 "Conjunto Histórico": las singularidades que se contemplan en las NUM y se incluyen en la ficha particular del sector son las siguientes:

1. Se incluye el uso pormenorizado Equipamiento al que se adscribe el edificio situado en el Paseo de San Francisco nº7 y su vinculación al uso turístico y hotelero.
2. Se modifica el carácter de determinados espacios libres establecido anteriormente, proponiéndose, de acuerdo con la categorización establecida por el artículo 08.126 de la normativa urbanística, la calificación como espacios libres públicos de los terrenos situados en la banda constituida entre la muralla y la contramuralla hasta desembocar en la calle Trinidad (zona Norte de la parcela catastral 01425-39, que se incluye a su vez en el AOS-7 del PEPRIMUC, zonas Norte y Este de la catastral 01425-13, y parcelas completas 01425-47, 48 y 38- y la calificación como espacios libres privados del área abierta de la parcela catastral 01425-39 y el jardín existente en la catastral 01425-13. Esta modificación supone, asimismo, la declaración como Fuera de Ordenación de las edificaciones existentes sobre las parcelas 01425-47, 48 y 38.

La justificación de la conveniencia de esta modificación estriba en la innecesariedad del mantenimiento de un área de tal envergadura con la calificación de uso público, fundamentalmente por dos motivos: por considerarse adecuada la solución del trazado del corredor público de conexión entre la Huerta del Duque y el centro urbano, articulado en base en la recuperación de la contramuralla; y, por el coste económico que supondría –en el caso del suelo urbano consolidado- la obtención de los terrenos.

3. Resultan de aplicación las siguientes Condiciones Especiales de la normativa urbanística:

Condición Especial E20: sobre las parcelas catastrales 02434-02 Y 02434-03

Condición Especial E30: sobre la parcela catastral 02431-02

.- PAS-SC-6 "Carretera de Arévalo": se incluye como condición la delimitación de una actuación aislada de urbanización (AA-U-91) sobre la parcela destinada a equipamiento que posibilite la ampliación de la acera existente.

.- PAS-SC-7 "San Francisco": se incluye como determinación general el incremento del número de viviendas previsto en el Plan Especial de Protección de San Francisco para la unidad de ejecución de El Soto, sin aumentar la edificabilidad ni la tipología prevista, hasta alcanzar un máximo de 96 viviendas.

e) unidades de actuación de desarrollo iniciado:

Sectores denominados UADI, que se corresponden literalmente y en todos los casos con antiguas Unidades de Ejecución previstas por las NN.SS.

Se incluye, para algunas de estas UADI, la vinculación de su desarrollo con el cumplimiento de condiciones especiales reguladas por la normativa urbanística.

Como novedad, se introduce en la UADI “Los Lavaderos” la ordenación recogida en el PEPRIMUC – lo que supone su redelimitación para adaptarse a la realidad catastral- y la calificación como espacio libre de carácter privado de la zona interior de la parcela catastral 01457-02. Asimismo, se incluye la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

CUADROS RESUMEN

SECTORES VINCULADOS A LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO SIN CULMINAR (PAS-SC)		
CODIGO	NOMBRE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
PAS-SC-1	CONJUNTO HISTÓRICO	PEPRIMUC
PAS-SC -2	CARRETERA DE CANTALEJO	PLAN PARCIAL
PAS-SC -3	LA SERNA	PLAN PARCIAL
PAS-SC -4	CAMINO DE ESCARABAJOSA	PLAN PARCIAL
PAS-SC -5	CAMINO DE LAS CANTERAS	PLAN PARCIAL
PAS-SC -6	CARRETERA DE ARÉVALO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PAS-SC -7	SAN FRANCISCO	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REDELIMITADOS EN ESTAS N.U.M.				
CODIGO	NOMBRE	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE	USO PREDOMINANTE	INSTRUMENTO DE DESARROLLO
SU-NC-1	PUERTO RICO	ANTIGUA UE-PUERTO RICO	RESIDENCIAL COLECTIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-2	CORDEL DE ALDEONSANCHO	P.E. CORDEL DEL ALDEONSANCHO	ESPACIOS LIBRES	PLAN ESPECIAL
SU-NC-3	CARRETERA DE SEGOVIA 01	ANTIGUA UE-159	INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-4	CAMINO JOSÉ CELA 01	ANTIGUAS UE46 Y UE 48	RESIDENCIAL COLECTIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-5	SANTA CLARA SUR	ANTIGUAS UE-58 Y UE- Carretera de Segovia	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-6	ÁREA FUNCIONAL	ANTIGUA UA- Área Funcional de Infraest. Estratégicas	EQUIPAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-7	MODESTO FRAILE 01	ANTIGUA UE-33	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-8	SANTA MARÍA DE LA CUESTA	ANTIGUO PERI SANTA MARÍA DE LA CUESTA Y UE-148	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	PERI
SU-NC-9	HUERTA DE SAN BARTOLOMÉ		RESIDENCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-AR1	ARROYO DE CUELLAR 1	ANTIGUA UE-CARRETERA DE CHAÑE	INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-AR2	ARROYO DE CUELLAR 2		INDUSTRIAL	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-AR3	ARROYO DE CUELLAR 3		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-AR4	ARROYO DE CUELLAR 4		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-A45	ARROYO DE CUELLAR 5		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-AR6	ARROYO DE CUELLAR 6		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-T1	TORREGUTIERREZ 1		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE
SU-NC-T2	TORREGUTIERREZ 2		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ESTUDIO DE DETALLE

SECTORES VINCULADOS A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE DESARROLLO INICIADO (UADI)	
CODIGO	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE
U.A.D.I.-1	ANTIGUA UE-1
U.A.D.I.-2	ANTIGUA UE-2
U.A.D.I.-3	ANTIGUA UE-3
U.A.D.I.-5	ANTIGUA UE-5
U.A.D.I.-6	ANTIGUA UE-6
U.A.D.I.-7	ANTIGUA UE-7
U.A.D.I.-8	ANTIGUA UE-8
U.A.D.I.-9	ANTIGUA UE-9
U.A.D.I.-10	ANTIGUA UE-10
U.A.D.I.-11	ANTIGUA UE-11
U.A.D.I.-12	ANTIGUA UE-12
U.A.D.I.-14	ANTIGUA UE-14
U.A.D.I.-15	ANTIGUA UE-15
U.A.D.I.-16	ANTIGUA UE-16
U.A.D.I.-18	ANTIGUA UE-18
U.A.D.I.-19	ANTIGUA UE-19
U.A.D.I.-24	ANTIGUA UE-24
U.A.D.I.-36	ANTIGUA UE-36
U.A.D.I.-37	ANTIGUA UE-37
U.A.D.I.-38	ANTIGUA UE-38
U.A.D.I.-39	ANTIGUA UE-39
U.A.D.I.-62	ANTIGUA UE-62
U.A.D.I.-150	ANTIGUA UE-150
U.A.D.I. C/ VALDIHUERTOS Nº4	
U.A.D.I. C/ VALDIHUERTOS Nº5	
U.A.D.I. CARRETERA DE CHAÑE	ANTIGUA UE-CTRA DE CHAÑE
U.A.D.I. AR-1	ANTIGUA UE-1
U.A.D.I. AR-2	ANTIGUA UE-2

VI.1.3. SUELO URBANIZABLE

De los sectores de Suelo Urbanizable que se plantean en las presentes Normas Urbanísticas Municipales – en las anteriores NN.SS., Suelo Apto para Urbanizar-, tan sólo uno carece de reflejo en el planeamiento que se pretende derogar, si bien se han realizado otras modificaciones que a continuación se indican:

a) delimitación de nuevos sectores:

.-sector SUR-14 “Cañada de la Reina”: se clasifica como suelo urbanizable una superficie de 4 hectáreas ocupada legalmente que mantiene la empresa Aserraderos de Cuéllar dentro del antiguo M.U.P nº 10, proponiéndose como uso predominante el Industrial.

b) modificaciones en la delimitación de los sectores:

.- sector SUR-13 “El Santillo”: se amplía su delimitación, se propone una nueva ordenación indicativa y se excluye del sector el área funcional de infraestructuras estratégicas.

.- sector SUR-5 “Camino Hondo”: se amplía asumiendo la parte del suelo clasificado como rústico e incluida en el recinto del Conjunto Histórico.

.- sector SUR-3 “Carretera de Olmedo”: se amplía su superficie para incorporar los terrenos situados entre el sector y la carretera de circunvalación.

.- sectores SUR-9 y SUR-10: se crean a partir del ya delimitado en las NN.SS. “Sector Camino de los Estribos”.

c) nuevas condiciones para el desarrollo de los sectores:

.-sector SUR-12 “Carretera de Segovia”: vinculado al uso predominante industrial, se introduce como condición que este uso no suponga un aprovechamiento real mayor del 50% del total, asumiendo los usos compatibles propuestos -Comercio y Servicios en categoría 1ª, Oficinas en categoría 1ª y Espectáculos y Reunión en categoría 1ª- el resto del aprovechamiento permitido para el sector.

CODIGO	NOMBRE	USO PREDOMINANTE
SUR-1	CARRETERA DE VALLADOLID MARGEN DERECHA	INDUSTRIAL
SUR -2	CARRETERA DE VALLADOLID MARGEN IZQUIERDA	INDUSTRIAL
SUR -3	CARRETERA DE OLMEDO	INDUSTRIAL
SUR -4	CAMINO DE VALLELADO	INDUSTRIAL
SUR -5	CAMINO HONDO	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -6	CAMINO DE LA MIEL	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -7	LOS COLMENARES	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -8	VALDESANJUÁN	RESIDENCIAL COLECTIVA
SUR -9	CAMINO DE LOS ESTRIBOS 1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR-10	CAMINO DE LOS ESTRIBOS 2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR -11	CAMINO DE VALDEOLMOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR -12	CARRETERA DE SEGOVIA	INDUSTRIAL
SUR -13	EL SANTILLO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
SUR-14	CAÑADA DE LA REINA	INDUSTRIAL

VI.1.4. SUELO RÚSTICO

Frente a la antigua clasificación de las anteriores NN.SS como Suelo No Urbanizable, las presentes NUM recogen la clasificación como Suelo Rústico de aquellos terrenos del término municipal que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deben ser preservados de su urbanización. Asimismo, el Suelo Rústico queda dividido en las categorías de suelo, cuya delimitación se recoge en los planos de Clasificación del Suelo y cuyo régimen particular se detalla en el Título IV de la Normativa Urbanística.

Las distintas categorías de Suelo Rústico que se establecen son las siguientes:

CATEGORÍA
RÚSTICO COMÚN (SR-C)
RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)
RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)

En Cuéllar, a febrero de 2011

Por el Equipo Redactor,

Fdo.: D. Gonzalo Bobillo de Lamo. Arquitecto Director.